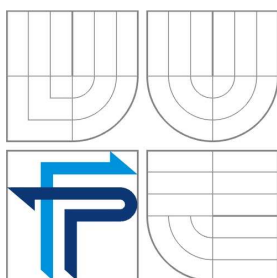


**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

## **ČINNOST FINANČNÍHO PORADCE PŘI ZAJIŠŤOVÁNÍ BYDLENÍ KLIENTOVI**

METHODS OF FINANCIAL ADVISOR SOLUTION CLIENT'S HOUSING

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**BC. PAVLA VRTÍKOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**ING. VÁCLAV ZEMAN**

BRNO 2007

Vysoká škola: Vysoké učení technické v Brně

Akademický rok: 2006/2007

Fakulta: podnikatelská

Ústav: ekonomiky

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Bc. Pavla Vrtíková**

---

6208T090 - Podnikové finance a obchod

Ředitel ústavu v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů Vám zadává diplomovou práci s názvem:

**Činnost finančního poradce při zajišťování bydlení klientovi**

**Methods of financial advisor solution client's housing**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos (efektivnost) návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury



---

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Rozsah grafických prací:

dle potřeby

Rozsah původní zprávy:

cca 65 stran

Seznam odborné literatury:

POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.

PAVELKA, F., BARDOVÁ, D. a OPLTOVÁ, R. Úvěrové obchody. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8.

DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 244. publ. Praha: Linde, 1999.

475 s. ISBN 80-7201-141-3.

REVERENDA, Z., MANDEL, M. a KODERA, J., aj. Peněžní ekonomie a bankovníctví.

4. vyd. Praha: Management Press, 2005.

ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. Bankovníctví I. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 263 s. ISBN 80-7169-859-8.

Vedoucí diplomové práce:

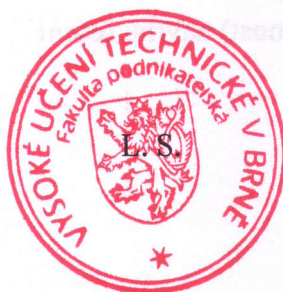
Ing. Václav Zeman

Datum zahájení diplomové práce:

28. dubna 2006

Datum odevzdání diplomové práce:

25. května 2007



*Alena Kocmanová*

Doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.  
Ředitelka ústavu

*Miloslav Koch*

Doc. Ing. Miloš Koch, CSc.  
Děkan

V Brně dne: 23. března 2007

# LICENČNÍ SMLOUVA

## POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO

uzavřená mezi smluvními stranami:

### 1. Pan/paní

Jméno a příjmení: Bc. Pavla Vrtíková

Bytem: Vondrákova 662/60, 635 00, Brno

Narozen/a (datum a místo): 16. února 1976 v Brně

(dále jen „autor“)

a

### 2. Vysoké učení technické v Brně

Fakulta podnikatelská

se sídlem Kolejní 2906/4, 612 00, Brno

jejímž jménem jedná na základě písemného pověření děkanem fakulty:

doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D., ředitelka Ústavu ekonomiky

(dále jen „nabyvatel“)

## Čl. 1

### Specifikace školního díla

1. Předmětem této smlouvy je vysokoškolská kvalifikační práce (VŠKP):

- ☐ disertační práce
- ☒ **diplomová práce**
- ☐ bakalářská práce
- ☐ jiná práce, jejíž druh je specifikován jako

.....

(dále jen VŠKP nebo dílo)

Název VŠKP: Činnost finančního poradce při zajišťování bydlení klientovi

Vedoucí/ školitel VŠKP: Ing. Václav Zeman

Ústav: ekonomiky

Datum obhajoby VŠKP: červen 2007

VŠKP odevzdal autor nabyvateli v <sup>\*</sup>:

- ☐ tištěné formě – počet exemplářů 1
- ☐ elektronické formě – počet exemplářů 1

---

<sup>\*</sup> hodící se zaškrtněte

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

## **Článek 2**

### **Udělení licenčního oprávnění**

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
  - ☐ ihned po uzavření této smlouvy
  - ☐ 1 rok po uzavření této smlouvy
  - ☐ 3 roky po uzavření této smlouvy
  - ☐ 5 let po uzavření této smlouvy
  - ☐ 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/ 1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

## **Článek 3**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne: .....

.....  
Nabyvatel

.....  
Autor



## **Anotace**

Diplomová práce rozebírá důležitost vlastního bydlení, možnosti jeho financování, zejména pak podrobněji úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. Poté zmiňuje současnou situaci na trhu s úvěry a nemovitostmi. Ve druhé části popisují činnost finančního poradce včetně nabízených produktů, a dále navrhuji třem klientům nejlepší možnost, jak financovat jejich bydlení. Navrhnou varianty, kterými lze řešit jejich bytovou situaci, a po porovnání pak doporučím klientovi tu nejvýhodnější.

## **Annotation**

This master's thesis analyses the importance of living in own property, the possibilities of financing, especially construction saving loans and mortgages. I mention the current situation on the market of loans and mortgages and the estate market. In second part i describe the work of financial advisor and i include offered products, i suggest to three clients the best possibilities of how to finance their property. I suggest options, compare them and recommend the most convenient one.

## **Klíčová slova**

stavební spořitelna, stavební spoření, úvěry ze stavebního spoření, financování bydlení, úroková sazba, hypoteční úvěr, banka

## **Keywords**

building society, building saving, credit of building saving, financing of housing, interest rate, mortgage, bank

## **Bibliografická citace mé práce**

VRTÍKOVÁ, P. *Činnost finančního poradce při zajišťování bydlení klientovi*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2007. 82s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

### **Čestné prohlášení**

Čestně prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 15. 5. 2007

.....

Podpis



## **Poděkování**

Mnohokrát děkuji vedoucímu mé diplomové práce, Ing. Václavu Zemanovi, za praktické připomínky, cenné rady, vedení a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce.

Také děkuji své rodině za pomoc a podporu, kterou mi věnovali během mého studia.

## OBSAH

<b>Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>1 Vlastní bydlení a jeho financování .....</b>	<b>14</b>
<b>2 Možnosti financování bydlení .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1 Stavební spoření.....</b>	<b>17</b>
2.1.1 Stavební spoření a jeho účastníci .....	17
2.1.2 Stavební spořitelny, státní podpora.....	18
2.1.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	20
2.1.4 Úvěr ze stavebního spoření .....	21
2.1.5 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření .....	24
<b>2.2 Hypoteční úvěr .....</b>	<b>24</b>
2.2.1 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů .....	30
<b>2.3 Situace na trhu stavebního spoření a hypotečních úvěrů .....</b>	<b>31</b>
<b>3 Analýza současného stavu .....</b>	<b>34</b>
<b>3.1 Česká spořitelna, a.s. ....</b>	<b>34</b>
3.1.1 Profil České spořitelny, a.s. ....	34
3.1.2 Současné úvěrové produkty .....	35
3.1.3 Úrokové sazby hypoték .....	36
3.1.4 Analýza a porovnání hypotečních bank a jejich hypoték .....	37
<b>3.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ....</b>	<b>37</b>
3.2.1 Představení Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. ....	37
3.2.2 Současné úvěry ze stavebního spoření.....	38
3.2.3 Úrokové sazby Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. ....	39
3.2.4 Analýza stavebních spořitel a jejich produktů .....	40
<b>3.3 Moje nabídka .....</b>	<b>42</b>
3.3.1 Zjištění potřeb klienta .....	42
3.3.2 Efektivní a reálná úroková míra.....	43
3.3.3 Koeficient navýšení, inflace, reálná mzda .....	44
3.3.2 Současná hodnota budoucích plateb .....	47

<b>4 Činnost finančního poradce při zajišťování bydlení.....</b>	<b>48</b>
<b>4.1 Klient A.....</b>	<b>48</b>
4.1.1 Zjištění potřeb klienta A .....	48
4.1.2 Varianty financování bydlení.....	50
4.1.3 Vyhodnocení variant po 1. roce .....	56
4.1.4 Doporučení.....	57
4.1.5 Navrhované zajištění.....	57
4.1.6 Porovnání a vyhodnocení nabídnutých variant.....	58
<b>4.2 Klienti B a C.....</b>	<b>60</b>
4.2.1 Zjištění potřeb klientů .....	60
4.2.2 Doporučení a budoucí předpoklady .....	63
4.2.3 Varianty financování bydlení.....	65
4.2.4 Navrhované zajištění.....	69
4.2.5 Porovnání a vyhodnocení nabídnutých variant.....	70
<b>5 Shrnutí a vyhodnocení nejvhodnějších variant .....</b>	<b>72</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>76</b>
<b>Seznam literatury .....</b>	<b>79</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>81</b>
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>82</b>

## Úvod

Řešení vlastního bydlení je dnes velmi aktuálním tématem a týká se i mě samotné. Proto jsem se rozhodla, že se budu v této diplomové práci zabývat potřebou bydlení, jednotlivými možnostmi jeho financování a budu navrhopvat, propočítávat a porovnávat, která možnost je pro daného člověka ta nejlepší.

Potřeba vlastního bydlení hraje v současné době velmi důležitou roli v životě nejen téměř každé rodiny, ale i jednotlivce. Ne každý má to štěstí, že ke svému vlastnímu bydlení přijde tou nejjednodušší cestou. Ti, které toto štěstí nepotkalo, si musí svoje bydlení vybudovat sami svými silami. Vlastní bydlení potřebují obvykle mladí lidé, kteří právě dostudovali a chtějí se postavit na vlastní nohy, nebo lidé, kteří se rozhodli usadit se a založit rodinu, ale nejprve si chtějí vybudovat pevné zázemí, atd..

Každý, kdo chce svoje vlastní bydlení, by měl mít představu o tom, v jakém prostředí chce bydlet. Zda to bude v panelovém, cihlovém nebo rodinném domě, v centru města, na sídlišti nebo na venkově. Musí mít představu o velikosti svého bydlení. Jednotlivci postačí jednopokojový byt, početná rodina si bude zřejmě chtít koupit nebo postavit rodinný dům, atd.. Taktéž záleží na finančních poměrech jednotlivce, jaké má měsíční příjmy a výdaje, a podle toho je také možné rozhodovat se při výběru bydlení. Někdo může před vlastním bydlením také upřednostňovat bydlení v pronajatém bytě a platit měsíčně jeho majiteli za pronájem. Zde zůstává otázkou, co je lepší? Mít svoje vlastní bydlení pořízené díky úvěru nebo bydlet v podnájmu? Odpověď na tuto otázku je velice individuální. Někdo dává přednost zásadně využití úvěru a splácení si vlastního bydlení, někdo dá zase přednost placení podnájmu avšak s tím, že takový byt nebude nikdy jeho majetkem.

Jak jsem již zmínila, ne vždy máme dostatek vlastních finančních prostředků nebo tolik času na jejich rychlé našetření, abychom si mohli pořídit vlastní bydlení. Proto v tomto případě přichází v úvahu využití úvěrů, konkrétně úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Oba tyto způsoby financování bydlení jsou v dnešní době nejoblíbenější a masově nejrozšířenější. Existuje i celá řada dalších možností financování svého bydlení. V této práci se budu zabývat těmi nejdůležitějšími, a to úvěry ze stavebního spoření a hypotečními úvěry.

Jsou stále ještě lidé, kteří se úvěrů „bojí“ a raději si spoří. Je potřeba si uvědomit, že spoříme-li, tak nejprve ukládáme peníze a teprve za nějakou dobu si tu danou věc koupíme. Sice dostáváme úrok, ale po zpětném vyplacení našich úspor včetně připsaných úroků musíme odečíst míru inflace. A čím je inflace vyšší, tím méně nám reálně zbude. To znamená, že při spoření inflace znehodnocuje naspořené peníze. Na druhé straně spoření stojí úvěry. V případě využití úvěrů si můžeme danou nemovitost koupit ihned a ta se stává naším majetkem. Dokonce se dá předpokládat, že nemovitost bude v budoucnu daleko dražší, stoupne na ceně. A bereme-li v úvahu inflaci, pak platí, že čím je tato vyšší, tím méně platíme. Při úvěrování inflace znehodnocuje prostředky, které vracíme bance. Každý si musí zhodnotit sám, co je pro něho dostupnější.

Abychom si uvědomili rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem, popisuji v kapitole 2 této práce oba tyto nástroje, včetně toho, k čemu slouží, jaké mají parametry, kdo, kde a jak se k nim může dostat, jaké mají výhody a nevýhody atd.. Pracuji jako finanční poradce a jsem smluvně vázána s Českou spořitelnou, a.s.. Svým klientům nabízím produkty této spořitelny, které podrobněji rozebírám v kapitole 3. Dále zde porovnávám jednotlivé stavební spořitelny a jejich produkty, a hypoteční banky a jejich produkty. Zmiňuji se také o efektivní úrokové míře, což je taková míra, která zohledňuje všechny uhrazené poplatky a platby spojené s úvěrem.

Pro tuto práci jsem si vybrala náhodně dva klienty, kteří se na mne obrátili s problémem, jak nejlépe financovat jejich bydlení. Jelikož si klienti nepřáli být v této práci jmenováni, nejsou jejich jména a rodná čísla uvedena. Klienti souhlasí se zveřejněním údajů o jejich případě v mé diplomové práci. Veškeré údaje jsou pravdivé.

Klient A potřebuje finanční prostředky na výstavbu rodinného domu, který je již rozestavěný. V současné době bydlí v bytě, který má v osobním vlastnictví, a tento byt by chtěl v horizontu 1 roku prodat. Hodnota bytu je cca 1.600.000,-- Kč. K financování výstavby potřebuje částku 1.500.000,-- Kč.

Klienti B a C potřebují taktéž finanční prostředky ve výši 1.100.000,-- Kč na dostavbu jejich rodinného domu. V současné době jsou v tíživé situaci, jelikož bude klientka B ještě po 3 měsíce na mateřské dovolené. Stavbu nechtějí odkládat. Mají mnoho

měsíčních výdajů, proto jim bude doporučeno řešení, jak tyto výdaje snížit, aby se stali bonitními a měli na splácení úvěru.

U obou klientů v kapitole 4 navrhuji s ohledem na jejich situaci jak možnost financování jejich bytových potřeb prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření, tak prostřednictvím hypotečního úvěru, ale i jejich kombinací. Dále tyto varianty propočítávám z různých hledisek, diskontuji předpokládané budoucí výdaje a příjmy, vypočítávám čistou současnou hodnotu, která říká, zda má klient na splácení úvěru. Vypočítané varianty pak porovnávám a klientům následně doporučím tu nejvýhodnější. Pak už záleží jen na nich samotných, zda mého doporučení využijí či nikoliv.

Závěrem diplomové práce je shrnutí všech zjištěných teoretických poznatků a zaměřuji se zde zejména na případy, které jsem řešila, a na zhodnocení konkrétních návrhů, které jednotlivým klientům doporučím.

## **1 Vlastní bydlení a jeho financování**

Mít v dnešní době vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Tyto potřeby se ale netýkají pouze mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit a chtějí bydlet sami, chtějí sami hospodařit a časem založit rodinu. Týkají se i dalších lidí, kteří často bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje, ať už svou velikostí, polohou nebo kvalitou. Problém u mladých lidí je takový, že vlastní bydlení hledají na počátku své pracovní kariéry a nemají dostatek prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit za svoje finanční prostředky. A i kdyby měli dostatečné příjmy, pak nemají dostatek času k tomu, aby nahromadili potřebný kapitál. V případě, že se nejedná o první bydlení, bývá situace jednodušší. Buď může dojít přímo k výměně bytů, nebo se prodá byt původní a hledá se místo něho jiný. Tato změna není tedy tolik náročná na potřebný kapitál. (8)

Investování do vlastního bydlení je jednou z největších investic v našem životě. Z určitého pohledu se opravdu jedná o investici. Pokud nebydlíme ve vlastním, ale v nájmu, musíme neustále platit nájem někomu za to, že nám umožňuje používat jeho majetek. Stále tedy platíme za byt a nikdy nebude náš. Hodnota bydlení v dnešní době již často překračuje milion korun a to není částka, která se dá našetřit z několika málo výplat. Částka, kterou dáme za vlastní byt nebo dům je několik našich ročních příjmů. Proto stojí za to, si všechno dobře rozmyslet a naplánovat. V takto velkém objemu peněz se dá snadno ušetřit významná částka. Nebo naopak ztratit. (9)



## 2 Možnosti financování bydlení

K získání svého vlastního bytu vede mnoho cest. Záleží vždy na konkrétní situaci daného člověka. Někdo má to štěstí, že zdědí byt po babičce, jinému k bytu pomohou rodiče, někdo najde samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě rodičů nebo jiných příbuzných. V tomto případě se jedná o financování bydlení z vlastních prostředků. Někdo takové možnosti ale nemá, a proto mu zbývají dvě základní možnosti:

- 1) *koupit si nebo postavit si vlastní rodinný dům nebo byt,*
- 2) *byt či dům si pronajmout. (8)*

Otázkou zůstává, která z těchto dvou variant je lepší. Když se rozhodneme pro koupi nemovitosti, neuvažujeme o této transakci jako o investici, která by nám měla přinášet zisk. Potřebujeme hlavně vyřešit problém, kde budeme bydlet. Koupě nemovitosti se ale do určité míry dá chápat jako investice, která nám sice nepřináší zisk, ale snižuje nám náklady, které bychom museli platit za pronájem bytu či domu. Kdybychom si místo koupě bytu tentýž byt pronajali, platili bychom každý měsíc nájemné za to, že využíváme cizí byt. Tento byt ale nikdy nebude náš a zaplacené peníze si každý měsíc „odbydlíme“. Tyto zaplacené peníze vlastně ihned spotřebujeme, protože za ně dostaneme službu. Nikdy na byt nebudeme mít vlastnické právo a nájemné budeme platit tak dlouho, jak dlouho chceme bydlet. V případě koupě bytu neplatíme nikomu žádné nájemné, a tím dosáhneme nižších nákladů. Sice musíme nést náklady spojené s udržováním nemovitosti, ale ty budou určitě nižší než placené tržní nájemné. Koupě vlastního bydlení pro nás neznamena žádné zisky, ale přináší nám úsporu nákladů, které bychom jinak museli vynaložit. Např. chceme-li koupit byt v hodnotě 1,5 mil. Kč, který lze pronajmout za 8.000,-- až 12.000,-- Kč měsíčně, pak je pro někoho nemožné získat 1,5 mil. Kč, ale je pro něj schůdné platit pronájem takového bytu. Avšak při poskytnutí úvěru ve výši 1,5 mil. Kč by splátky tohoto úvěru byly také zhruba ve výši kolem 10.000,-- Kč a navíc by po několika letech byt byl ve vlastnictví toho člověka. Často lidé ani nevědí, že měsíční částky (nájem a splátka úvěru) jsou srovnatelné. Obě varianty tedy mají svoje výhody a nevýhody, a záleží na individuálním postoji každého člověka k této problematice. (8, 9)

Kromě financování bydlení vlastními prostředky tedy existují v současné době **dva nejrozšířenější způsoby, jak lze svoje bydlení financovat**, a to:

- 1) **úvěrem ze stavebního spoření**
- 2) **hypotečním úvěrem.**

Existují ještě i další možnosti financování, a to např.:

- ✓ **leasingem nemovitostí** – leasingová společnost koupí nemovitost do svého majetku a klientovi ji pouze pronajme. Klient platí leasingové splátky a po určité době (např. po 20 letech) přejde nemovitost do majetku klienta (u této varianty nejsme ale v okamžiku koupě nemovitosti jejím vlastníkem, což je nevýhoda).
- ✓ **družstevním financováním** – existuje možnost vstoupit do družstva (jedná se o družstva vzniklá za účelem financování koupě nemovitostí, a to bez státní podpory) a s jeho pomocí financovat koupi rodinného domu. Tato nabídka je určena pro ty, kteří nemají dostatek vlastních prostředků a potřebují rychle bydlet. Proto tito zájemci vstoupí do družstva společně s dalšími klienty, zaplatí část prostředků z vlastních zdrojů a zbytek prostředků si půjčí od družstva. Družstvu postupně splácují svůj dluh a po určité době (např. po 15 letech) je byt jejich. Samozřejmě, že družstvo nemá dostatek vlastních prostředků, proto si musí brát úvěr v bance. Splátky zájemců tak slouží pro splacení tohoto úvěru bance a družstvo je vlastně jakýmsi prostředníkem mezi klienty a bankou.
- ✓ **losováním o nemovitost** – klienti založí sdružení, kam postupně všichni spoří. V okamžiku, kdy je naspořeno dost peněz, vylosují jednoho z nich a ten bude bydlet. V tomto systému se jedná o rychlejší cestu získání bydlení, než kdyby si každý z klientů spořil sám. Nevýhodou této varianty je, že klienti dopředu neví, kdy budou bydlet, jestli ihned, nebo až za 15 let.
- ✓ **netržními úvěry**, tzn. úvěry v rodině – jedná se o půjčky od rodinných příslušníků či známých a zpravidla jsou bezúročné. Nevýhodou ale je, že peníze si většinou nemůžeme půjčit na dobu 20 let a postupně je splácet jako bance. (8)
- ✓ **státními půjčkami od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB)** – současně platná legislativa tuto podporu garantuje ve třech druzích úvěrů. I když se jedná o velice podobné produkty, najdeme mezi nimi několik odlišností. K těm nejdůležitějším patří jednak maximální výše poskytnutého úvěru, ale také účel, ke kterému jej může žadatel využít. Hlavní a v této oblasti bezkonkurenční předností je nízká úroková sazba poskytnutého úvěru. Naopak, nevýhody lze

spatřovat v omezení jejich výše a nutnosti dodržovat jasně specifikované podmínky, které musí žadatelé splňovat, aby byli se svojí žádostí úspěšní. Například společnou podmínkou, kterou musí žadatelé u všech typů úvěrů splnit, je omezující věková hranice. V roce podání žádosti o úvěr nesmí žadatel, a někdy rovněž jeho manžel, dovršit 36 let věku. Společné podmínky úvěrů jsou, že mimořádné splátky lze provést kdykoli a bez sankcí, u všech úvěrů se vyžaduje zajištění úvěru alespoň jedním ručitelem či jiným způsobem (exekutorským zápisem, popř. zástavou nemovitosti), nehradíte žádné poplatky za vyřízení úvěru, za vedení účtu ani za vypracování či změnu úvěrové smlouvy.(26)

V současné době však stále přibývají a budou přibývat další a další možnosti financování vlastního bydlení.

## 2.1 Stavební spoření

### 2.1.1 Stavební spoření a jeho účastníci

*Stavební spoření* patří mezi nejoblíbenější a masově nejrozšířenější spořicí produkty. Oblibu si získalo hlavně díky štědré podpoře státu, která z něj učinila bezkonkurenční způsob zhodnocování peněz, i když jen v omezené výši. Podle zákona o stavebním spoření je stavební spoření **účelové spoření, spojené s výstavbou, rekonstrukcí a opravou bytového fondu, spočívající v přijímání vkladů a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření včetně poskytování příspěvků fyzickým osobám, účastníkům tohoto spoření**. Charakteristickým rysem tohoto žádaného produktu je spojení dvou fází, a to fáze spoření a fáze poskytnutí a splácení úvěru. Mezi hlavní cíle stavebního spoření patří výhodné a bezpečné uložení peněžních prostředků, ale také získání úrokově zvýhodněného úvěru na financování bytových potřeb. Účastníci mohou tedy stavební spoření využívat primárně s cílem získat poměrně výhodný úvěr, mohou je však zvolit i ti, jejichž cílem je pouze výhodné uložení peněz, neboť úrok poskytovaný stavební spořitelnou spolu se státní podporou představuje výhodné zhodnocení úspor. Nejdelší tradici má stavební spoření v Německu a Rakousku, v 90.

letech se rozšířilo i do zemí střední a východní Evropy. U nás je stavební spoření používané od roku 1993, kdy nabyt účinnosti Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. a kdy vznikly první stavební spořitelny. Stavební spoření je v Evropě osvědčený způsob naspoření vlastních prostředků, doplněných výhodným úvěrem na financování bytových potřeb. Bytovými potřebami se rozumí především získání, změna, modernizace a údržba bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem této výstavby, úprava nebytového prostoru na byt a dokonce i úhrada závazků vzniklých uhrazením výše uvedených potřeb. Získáním bytu je i koupě družstevního bytu. (6, 8, 9, 11)

**Účastníkem stavebního spoření** může být každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území naší republiky (občanům Evropské unie (EU) stačí povolení k pobytu) a s přiděleným rodným číslem (platí to i pro cizince) nebo právnická osoba se sídlem v České republice (ČR) (ale bez nároku na státní podporu). Účastníkem stavebního spoření se zájemce stane tehdy, uzavře-li se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření, ve které se zavazuje ukládat pravidelně dohodnutou částku a přistupuje na obchodní podmínky stavební spořitelny. Za uzavření smlouvy musí zaplatit poplatek zpravidla ve výši 1% z cílové částky, což je maximální suma peněz, kterou klient může obdržet ze své smlouvy po splnění podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, včetně vlastních vkladů, státní podpory a úroků. Každý občan může současně uzavřít podle svého rozhodnutí více smluv s různými stavebními spořitelnami, ale státní podpora je poskytována jen na jednu smlouvu. (9, 18)

### **2.1.2 Stavební spořitelny, státní podpora**

Stavební spoření je organizováno stavebními spořitelnami, což jsou podle zákona o bankách banky se speciální licencí na provozování stavebního spoření, které shromažďují od klientů finanční prostředky, které se zhodnocují díky připisovaným úrokům a státní podpoře, a poskytující z takto naspořených prostředků podle přesně definovaných pravidel úvěry na financování bytových potřeb svých klientů. Stavební spořitelny nesmí provozovat jiné bankovní činnosti. Byly zřízeny většinou jako dceřiné společnosti komerčních bank. V roce 2004 došlo k velké změně ve stavebním spoření, která je upravena zákonem č. 423/2003 Sb.. Tato změna se týká např. snížení **státní**

**podpory (SP)** z původních 25% na současných 15% a také se prodloužila doba spoření z 5 let na současných 6 let. (2, 8, 9)

**Tabulka č. 2.1.2.1: Přehled změn ve stavebním spoření od 1. 1. 2004**

Stavební spoření	před novelizací zákona	po novelizaci zákona <sup>1</sup>
Výše státní podpory	25% z naspořené částky, max. 4.500,-- Kč/rok	15% z naspořené částky, max. 3.000,-- Kč/rok
Výše vkladu pro získání max. SP	18.000,-- Kč/rok	20.000,-- Kč/rok
Doba spoření	5 let	6 let
Zisk státní podpory na více smluv Účastník spoření	ne fyzická nebo právnická osoba z ČR	ano fyzická nebo právnická osoba z ČR a EU

Zdroj: Vlastní zpracování dle zákona o stavebním spoření (15)

I přes změnu podmínek je celková výnosnost stavebního spoření poměrně vysoká. Při úročení 2 % p.a. lze dosáhnout za 6 let průměrného ročního výnosu kolem 6,5 %. U smluv, které byly uzavřeny před novelizací, se úroková sazba pohybovala kolem 3 % a bylo možné dosáhnout výnosu až 12 % ročně. Čistý výnos je samozřejmě nižší, protože je nutné uvažovat poplatek za uzavření smlouvy (obvykle 1 % z cílové částky) a roční poplatky za vedení účtu, které se pohybují kolem 300 Kč.

V současné době existuje na našem trhu celkem 6 stavebních spořitelen, a to:



Zdroj: [www.stavebni-sporeni.com](http://www.stavebni-sporeni.com) – 10.05.2005

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Bez státní podpory by se asi stavebním spořitelnám nepodařilo přilákat klienty na úrok ve výši 2% p.a., a spořit 6 let s takto

<sup>1</sup> Zákon č. 423/2003 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

nízkým úrokem není pro klienty zajímavé. Právě státní podpora znamená pro klienty zajímavý výnos. Její výše činí 15 % z uspořené částky (která se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných státních podpor, snižena o úhrady placené stavební spořitelně) v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20.000,-- Kč, tedy 3.000,-- Kč ročně. U smluv řídících se starými pravidly státní podpory je to 25 % z uspořené částky, maximálně však 4.500,-- Kč. (8)

### 2.1.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody:

- **státní podpora** v podobě dotace **ve výši 15%** z ročně uspořené částky, **maximálně** však **3.000,-- Kč** (u smluv řídících se starými pravidly státní podpory je to 25%, maximálně 4.500,-- Kč),
- z **výnosů** ze stavebního spoření **se neplatí daň z příjmů**,
- **vklady jsou** u stavebních spořitelén **pojištěny** jako u bank až do výše 90%, maximálně 25.000,-- euro,
- až na výši poplatků za vedení účtu jsou po celou dobu trvání smlouvy **podmínky spoření neměnné**,
- **nakládání s uspořenými penězi včetně státní podpory není po ukončení spoření jakkoliv omezeno**,
- téměř **nulové riziko investice**,
- **jeden klient** může mít **více smluv**,
- klientem může být každý, kdo má přiděleno rodné číslo a trvalý pobyt v ČR, tedy i občan jiného státu,
- **věk** pro uzavření smlouvy **není omezen**,
- **možnost** kdykoli **po 2 letech čerpat levný úvěr**
- **mimořádné platby** jsou **možné kdykoliv** ve fázi spoření i splácení úvěru,
- **úvěr může být předčasně** klientem **splacen**,
- u fyzických osob je zde **možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od daňového základu**. (9, 18)

Nevýhody:

- ***nárok na výplatu státní podpory*** vzniká ***až po 6*** (respektive 5) ***letech***,
- ***potřebuje-li se klient dostat ke svým penězům dříve***, musí počítat navíc se ***sankcí 0,5% z cílové částky***,
- ***státní podpora*** se vztahuje jen ***na omezenou výši vkladů***,
- ***státní podpora*** ve výši ***maximálně 3.000,-- Kč*** se vyplácí ***jen na jednu smlouvu***, má-li jich klient více,
- některé spořitelny stanovují ***minimální výši měsíčního vkladu***. (9)

#### 2.1.4 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny poskytují účelově vázané úvěry, které jsou určeny na financování bytových potřeb jejich klientů. Úvěr ze stavebního spoření (ÚSS) lze využít k financování již zmíněných bytových potřeb, ale i pro drobné opravy, rekonstrukce a další vylepšování kvality bydlení. Podmínkou pro jejich získání je vždy uzavření smlouvy o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Víme-li jistě, že budeme ze smlouvy čerpat úvěr, měli bychom si zvolit tarif, který je výhodnější z hlediska ceny úvěru a variantu, kterou volíme podle časové potřeby úvěru. Chceme-li získat úvěr co nejrychleji, volíme rychlou variantu. Existují 2 typy úvěrů ze stavebního spoření, a to ***překlenovací úvěr*** (PÚ) a ***řádný úvěr***. (9, 18)

Pro přidělení ***řádného úvěru*** je třeba splnit zároveň 3 podmínky, a to:

- ***spořit minimálně 2 roky***,
- ***naspořit minimálně 40% cílové částky***,
- ***splnit hodnotící číslo (HČ)***, které určuje „kvalitu“ spoření klienta a v jeho výši se odráží, jak dlouho leží peníze u stavební spořitelny a v jaké výši. HČ roste s časem, s výší vkladu, s včasností vkladu, se zvolenou variantou – v rychlé variantě roste rychleji než ve variantě standardní nebo pomalé. (8, 9)

Pro maximální výši úvěru je klíčová výše cílové částky, která představuje celkovou sumu peněz, kterou můžeme při čerpání úvěru od stavební spořitelny získat. Spořitelna nám půjčí rozdíl mezi cílovou částkou a aktuálním zůstatkem na našem účtu, tj. součtem našich vkladů, připsaných státních podpor a úroků. (9)



Získat tzv. **překlenovací úvěr** mohou ti klienti, kterým ještě nevznikl nárok na řádný úvěr a potřebují peníze dříve. Dokonce se tento úvěr dá získat i tehdy, když klient nemá vůbec žádné vlastní prostředky. Jedná se o úvěr, který překlenuje dobu mezi skutečnou potřebou cizích zdrojů a vznikem nároku na úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr se poskytuje maximálně do výše cílové částky a je stejně vázán jako klasický úvěr ze stavebního spoření. Klient platí pouze úroky z tohoto úvěru a čeká, až mu bude přidělena cílová částka. Jejím přidělením je tento úvěr splacen a klient od této chvíle čerpá řádný úvěr. (9)

Stavební spoření se uzavírá na tzv. **cílovou částku (CČ)**, která se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou. Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny a jejími tarifními variantami, nejčastěji je nabídka úvěru ve výši 60% z cílové částky. (8, 18)

Úvěr ze stavebního spoření se stejně jako každý jiný úvěr musí splácet. Existují 2 **možnosti splácení**, a to **rychlá varianta**, kdy je splátka úvěru 0,65% z cílové částky, a **standardní varianta**, kdy je splátka úvěru 0,55% z cílové částky.

**Splátka** je určité procento z cílové částky. Výše splátky je dána vzorcem:

$$S = i / 1 - (1 / (1 + i)^n),$$

kde S je splátka úvěru,

i je měsíční úroková sazba

n je počet období (měsíců). (8)

Pro to, abychom dostali přidělen úvěr ze stavebního spoření, je třeba splnit 3 již výše uvedené podmínky (spořit minimálně 2 roky, naspořit minimálně 40% cílové částky a splnit hodnotící číslo). Ale to nejsou ještě všechny podmínky potřebné pro to, aby nám stavební spořitelna vyplatila peníze. Stavební spořitelna musí mít **zajištění návratnost půjčených prostředků**, proto po nás bude chtít splnit ještě další podmínky, a to:

- **účelové využití poskytnutých prostředků,**
- **prokázání schopnosti splácet úvěr,**
- **zajištění úvěru** (záruky – ručitelé, zástava nemovitostí).

Pro poskytnutí úvěru je třeba splnit všechny tyto podmínky. (8, 9)

Účelovost použití úvěru ze stavebního spoření je dána zákonem o stavebním spoření. Jednoduše řečeno znamená, že úvěr ze stavebního spoření je možné použít na řešení vlastních bytových potřeb.(8, 9)

Prokázání schopnosti splácet úvěr znamená jinými slovy **bonitu klienta**. To znamená, že výše příjmů klienta musí být taková, aby stačila na splácení závazků a na obživu klienta. Stavební spořitelny většinou vezmou příjem klienta a odečtou od něho všechny jeho pravidelné měsíční závazky a měsíční splátky. Částka, která zbude, musí stačit na obživu klienta a jeho rodiny. To, jestli je dostatečná, se poměruje s životním minimem. Obvykle stavební spořitelny požadují, aby klient měl na obživu 1,5násobek životního minima a dále aby dokázal splácet ostatní závazky a splátky poskytnutého úvěru. (8, 9)

K zajištění splatnosti úvěru slouží **zástava nemovitosti**, která se může případně prodat, a **ručitel**, který by začal splácet, kdyby dlužník sám nesplácel. Každý úvěr musí mít „pojistku“, ze které by byl splacen, kdyby třeba klient mohl úvěr splácet, ale nechtěl, nebo kdyby zemřel nebo kdyby přišel o zaměstnání. Je to způsob, jak může získat spořitelna svoje peníze zpět. Požadované zajištění závisí na ohodnocení bonity žadatele, délce předešlého spoření a výši úvěru. Do určité výše úvěru se zpravidla nevyžaduje žádné zajištění. Zástava nemovitosti je považována jako jedno z nejjistějších zajištění. Je nutná jen u vyšších úvěrů, obvykle nad 300.000 Kč. Zajištění úvěru pomocí ručitelů se používá u nižších úvěrů, zpravidla do 300.000,-- Kč. Z hlediska splácení musí ručitel splnit podobné podmínky jako žadatel, tzn. musí být v produktivním věku po celou dobu splácení úvěru a musí mít dostatečné příjmy na to, aby mohl úvěr splácet. Je-li výše úvěru od 50.000,-- do 100.000,-- Kč, nevyžadují stavební spořitelny ani ručitele. (8, 9, 11)

Při výběru úvěru na financování bydlení je dobré se rozhodovat nejen podle výše úrokové sazby, ale i podle dalších faktorů. Těmi je celková suma peněz, kterou klient zaplatí za celou dobu splácení úvěru. Je nutné si všimnout také všech měsíčních nákladů spojených s úvěrem – samotné splátky a dalších poplatků za vedení úvěrového účtu. Vyřízení žádosti o řádný úvěr ze stavebního spoření je většinou bezplatné. Zpoplatněn je jen překlenovací úvěr, za jehož získání klient zaplatí ve většině případů 1%, obvykle ale ne více než 5.000 až 6.000 Kč. Měsíční vedení úvěrového účtu se pohybuje od 20 do 25 Kč. Úroková sazba je neměnná po celou dobu trvání daného typu úvěru, Klient získá

sazbu pro překlenovací úvěr a pak další sazbu pro řádný úvěr (sazby mohou být stejné). Minimální úrokové sazby se u řádných i překlenovacích úvěrů na trhu pohybují od 3% ročně. Mimořádné splátky jsou bez jakéhokoliv omezení. V neposlední řadě nelze opomíjet ani poplatky za vyřízení úvěrové žádosti a možnost předčasného splacení půjčky. Po úplném splacení poskytnutého úvěru, i předčasném, tento zaniká. (8, 9)

### 2.1.5 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření

Výhody:

- předem garantované podmínky úvěru s ***výhodnou pevnou úrokovou sazbou***,
- ***podmínky úvěru se*** při splácení ***nemění***,
- ***o zaplacené úroky*** z úvěru ze stavebního spoření (i překlenovacího) ***lze snížit základ daně (ZD)***,
- širší použití úvěrů než nabízí klasické hypoteční úvěry,
- ***nižší poplatky*** za vyřízení a správu úvěru než u hypotečního úvěru. (9)

Nevýhody:

- ***velikost úvěru*** ze stavebního spoření ***je omezena velikostí vložených prostředků*** na účtu,
- ***dlouhá doba k získání řádného úvěru***,
- ***kratší doba splatnosti*** než u hypotečních úvěrů,
- ***úrokové sazby*** překlenovacích úvěrů ***jsou vyšší*** než u hypotečních úvěrů. (9)

## 2.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Na počátku své existence nebyly tyto úvěry příliš známé, a proto byly i málo používané. Jejich masovějšímu využití bránily také vysoké úrokové sazby. Tím byly hypoteční úvěry nedostupné pro široký okruh žadatelů. Do roku 2004 úrokové sazby hypotečních úvěrů klesaly. Např. za období od roku 1998 do poloviny roku 2004 klesly z 14% na cca 6%. To znamená pro hypoteční úvěr ve výši 600.000,-- Kč při splatnosti 20 let pokles z původní splátky 7.500,-- na 4.300,-- Kč, tj. o 43%. Právě díky poklesu úrokových

sazeb jsou hypoteční úvěry dostupnější širším vrstvám obyvatelstva a jsou stále více žádané. Od roku 2004 úrokové sazby opět začaly růst a tento trend se dá předpokládat i do budoucna. I přesto objem hypotečních úvěrů nepřestává narůstat a narůstá stále rychleji. (8, 9)

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval nově hypoteční úvěry tak, že ***hypoteční úvěr je úvěr***, jehož splacení včetně příslušenství je ***zajištěno zástavním právem k nemovitosti***, i rozestavěné, nebo i jiné nemovitosti na zemi ČR nebo členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Jeho preferování bankou vychází z faktu, že nakládání s nemovitostí je vázáno na záznam v katastru nemovitostí, a tedy prakticky nemanipulovatelné. Z původního definování hypotečního úvěru vypadla podmínka, že úvěr musí být použit na investice do bydlení. Je tedy možné použít tento úvěr na cokoliv, ale je nutné ho zajistit nemovitostí v dostatečné hodnotě. (8, 9, 11)

Jelikož se ve své diplomové práci zabývám financováním bydlení, budu se dále zabývat pouze hypotékami, které se používají pro investice do bydlení. Hlavním charakteristickým rysem klasických hypoték je jejich přísná ***účelovost***. Jejich použití je omezeno na:

- koupi nemovitosti určené k bydlení nebo stavebního pozemku,
- výstavby rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu,
- pořízení staveb na nebytové účely,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů (SMJ), vypořádání dědictví atd.). (9)

***Žadatelem o úvěr*** může být teoreticky každý občan ČR nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Žadatelů o jeden úvěr může být více. Maximem bývají 4 žadatelé žijící nejvíce ve 2 domácnostech nebo rodiče a jejich děti. (9, 10)

Poskytovat hypoteční úvěry mohou buď specializované, tzv. **hypoteční banky**, nebo univerzální banky, a to pouze na základě Zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení. Kromě poskytování hypotečních úvěrů mohou i emitovat vlastní hypoteční zástavní listy.

V současné době působí na našem trhu tyto hypoteční banky:

BAWAG Bank
Citibank
Česká spořitelna
Československá obchodní banka (ČSOB)
eBANKA
GE Money Bank
HVB Bank ČR
Hypoteční banka
ING Bank N.V.
Komerční banka
Oberbank AG
Poštovní spořitelna
Raiffeisenbank
Volksbank CZ
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Živnostenská banka
Wüstenrot

Banka při rozhodování o poskytnutí úvěru požaduje prokázat, že žadatel bude schopen tento závazek splatit. Žadatel musí prokázat dostatečnou výši čistých příjmů vzhledem ke svým nutným výdajům a odhadnuté výši splátek úvěru plus určitou rezervu – **bonita klienta**. Výše čistých příjmů žadatele musí být taková, aby stačila na splácení hypotečního úvěru a dalších závazků klienta, přitom mu zbyl dostatek prostředků na obživu (posuzuje se podle výše životního minima) a navíc ještě rezerva. (9)

Hypoteční úvěry lze rozlišit podle jejich maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100% odhadní ceny nemovitosti. Odhadní cenu nemovitosti určuje obvykle znalec k tomu oprávněný a určuje se jako obvyklá tržní cena. (9)

Podmínkou pro **čerpání úvěru** je, aby bylo zapsáno **zástavní právo** v katastru nemovitostí. To někdy může trvat u některých katastrálních úřadů až 3 měsíce. Proto některé banky nabízejí předběžné čerpání části již po podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí. Čerpání může být jednorázové nebo i několikanásobné, které je typické většinou pro financování stavby či přestavby nemovitosti. Doba od přidělení úvěru do jeho vyčerpání je omezena, limity bývají stanoveny v rozpětí půl roku až roku a půl.(9)

Z hlediska kvality zajištění jsou nemovitosti posuzovány a ohodnocovány s ohledem na jejich prodejnost v případě nesplácení zajištěného závazku (realizace zástavy). Banky proto využívají pro zajištění úvěrů pouze 70 – 90% tržní hodnoty nemovité zástavy. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143%, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby. (11)

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je **vinkulace pojištění** zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Banka někdy také může požadovat **uzavření životního nebo úvěrového pojištění** žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta).

Kromě potvrzení o příjmu či daňového přiznání žadatele o úvěr, zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí a někdy i vinkulace pojištění, banka dále požaduje doklady o nemovitosti, a to

1) v případě koupě nemovitosti:

- kupní smlouvu (smlouvu o budoucí kupní smlouvě)
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno)

2) v případě výstavby, rekonstrukce, oprav apod.:

- stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti).

Výčet není úplný, může se případ od případu lišit.

**Doba splatnosti** může být ze zákona od 5 do 30 let. Zároveň je omezena věkem odchodu do důchodu nejstaršího žadatele. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti. (9)

**Splácení úvěru** začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do doby než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou **anuitními splátkami**, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok. Někdy je možné zvolit i jinou formu splácení, především **progresivní**, kdy splátky postupně narůstají, či **degresivní** splácení, kdy splátky postupně klesají. V některých případech lze dohodnout i odklad splátek. Existuje zde i možnost předčasného splácení. Bez sankcí ze strany banky lze hypoteční úvěr částečně nebo i úplně splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba. Při mimořádné splátce v průběhu této doby si banka účtuje jako sankci určité procento z této splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Existuje však i možnost provést částečné splátky během fixního úrokového období najednou až do výše 25% původního úvěru. (9)

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu



dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem. (8, 9)

Některé banky nabízí také *hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty*. Jedná se především o kombinaci se:

- ✓ *stavebním spořením* - využití levného hypotečního úvěru s co nejdelší dobou splatnosti a tím nízkou splátkou a spoření ve stavebním spoření s vyšším výnosem,
- ✓ *životním pojištěním* – při poskytnutí hypotečního úvěru a současně při uzavření životního pojištění splácíme bance pouze úroky, nikoliv jistinu. Zbývající peníze ukládá na toto pojištění, kde se mu peníze zhodnocují. Z nich nakonec hypoteční úvěr splatí. Výhody:
  - klient je během splácení hypotečního úvěru pojištěn (v případě jeho smrti uhradí pojišťovna bance celou výši dluhu),
  - jelikož pojišťovny dosahují slušných zisků, na kterých se můžeme podílet, pak po skončení hypotečního úvěru dostaneme od pojišťovny peníze navíc<sup>2</sup>,
  - při uzavření životního pojištění je hypoteční úrok úročen nižší sazbou,
  - v celkovém součtu bude zapláceno méně peněz než při běžně spláceném hypotečním úvěru.
- ✓ *investice do fondů peněžního trhu nebo do dluhopisů* - hypotečních zástavních listů – obvykle nabízejí tyto dluhopisy nižší výnos do splatnosti, než kolik činí úroková sazba z hypotečního úvěru. Tato kombinace je vhodná tehdy, počítáme-li v maximálními podporami. (8)

---

<sup>2</sup> V tomto případě se jedná o kapitálové životní pojištění.

**Výše úrokových sazeb** jednotlivých hypotečních bank, které jsou aktualizovány k 3. 5. 2007, jsou zaznamenány v následující tabulce č. 2.2.1.

**Tabulka č. 2.2.1: Aktuální úrokové sazby hypotečních úvěrů**

<b>Finanční instituce</b>	<b>fix 1 rok</b>	<b>fix 3 roky</b>	<b>fix 5 let</b>
BAWAG Bank CZ	3,48%	3,89%	4,05%
Citibank	3,99%	4,14%	4,60%
Česká spořitelna	3,39%	3,99%	4,19%
ČSOB	3,74%	3,89%	4,35%
eBanka	3,14%	3,94%	4,24%
GE Money Bank	3,69%	4,39%	4,19%
HVB Bank	3,43%	4,11%	4,34%
Hypoteční banka	3,74%	3,89%	4,35%
Komerční banka	3,51%	3,95%	4,16%
Raiffeisenbank	3,48%	3,95%	4,36%
Volksbank CZ	3,64%	4,04%	4,24%
Wüstenrot hypoteční banka	3,39%	3,89%	4,09%
Živnostenská banka	3,44%	3,99%	4,29%
ING Bank N.V.	3,87%	4,26%	4,46%
Poštovní spořitelna	3,55%	4,25%	4,35%
Oberbank AG	3,60%	-	-
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	3,90%	-	4,90%

Zdroj: Vlastní zpracování (za použití webových stránek [www.dumfinanci.cz](http://www.dumfinanci.cz))

### 2.2.1 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Výhody:

- **nízké úrokové sazby** v porovnání s jinými druhy úvěrů,
- **státní úroková dotace** pro úvěry určené na financování vzniku nové bytové jednotky a pro žadatele do 36 let na pořízení starší nemovitosti,
- **možnost snížení daňového základu** o zaplacené úroky z hypotečního úvěru až do výše 300.000,-- Kč ročně,
- možnost **získání velkého objemu cizích zdrojů** za výhodných podmínek,
- **rychlost jeho získání** v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření (vyřízení žádosti trvá maximálně 1 měsíc),
- rozložení splátek na dlouhou dobu a tím pádem nízká splátka. (9)

Nevýhody:

- hypotečním úvěrem se zadlužujeme na velmi dlouhou dobu,
- po dobu splácení **nejsou podmínky fixní** a může tak dojít ke zvýšení úrokové sazby, a tím i k nárůstu splátek (úrokové riziko) nebo ke změně státní finanční podpory,
- **sankce v případě předčasného splacení** v průběhu doby, během které platí fixní podmínky úvěru,
- **úvěr většinou nepokryje celou cenu nemovitosti** a pokud ano, jen za cenu vyšší úrokové sazby,
- **vklad zástavního práva** může trvat až 3 měsíce (závisí na příslušném katastrálním úřadě). (9)

### 2.3 Situace na trhu stavebního spoření a hypotečních úvěrů

Trh stavebního spoření opět mírně ožívá. Po útlumu, který nastal v roce 2004 kvůli změně podmínek spoření, přibýlo během roku 2005 stavebním spořitelnám jednak více nových klientů, ale zvedl se také objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Zatímco v roce 2004 poskytly tuzemské spořitelny svým klientům úvěry v celkovém objemu 39,81 miliard korun, loni už to bylo 42,82 miliard. Dokazuje to, že robustně nastartovaný trend, kdy si lidé půjčují na pořízení vlastního bydlení, stále trvá. Úvěr ze stavebního spoření v kombinaci s hypotékou je nejčastější způsob získání prostředků, za něž si lidé pořizují bydlení. Motivem jsou ale také nízké úrokové sazby, a tento trend bude trvat minimálně několik dalších let. Kromě objemu úvěrů vzrostl také počet nově uzavřených smluv. Ještě výraznější nárůst nových smluv lze ale očekávat zhruba za dva a půl roku. To už totiž doběhne více než dva miliony smluv o stavebním spoření, které byly uzavřeny v roce 2003 těsně před změnou podmínek spoření. Lidé budou houfně uzavírat nové smlouvy. Jde totiž o velmi výhodné zhodnocení peněz s téměř nulovým rizikem. (14)

V současné době se staví jak o život a úvěr na bydlení může sehnat skoro každý, a na počkání. Hypotéky zdražují. Kdo se dal v roce 2005 nachytat na roční úrok 2,9%, platí letos v průměru už o procento víc. Obrovský nárůst poptávky vyhnal ceny bytů vzhůru ještě dřív, než vláda dospěla k nějakému řešení daně z přidané hodnoty (DPH).

Developeři si už promítli do současných kalkulací skoro celé očekávané zvýšení daně. Vědí totiž velmi dobře, že kdo do konce roku 2007 nezkolauduje a neprodá, bude už hledat kupce mnohem hůř, a možná bude muset s cenou i dolů. (12)

Ať už to dopadne s DPH jakkoli, jedno je jisté, a to, že česká vláda výjimku včas neprosadila a odstartovala tak na bytovém trhu nepříjemné závody s časem, které se projevují i růstem cen. Vydělávají na tom stavební firmy, protože si mohou diktovat podmínky. V dnešní době mají developeři zisky z rozdílu mezi současnou 5% a očekávanou 19% sazbou DPH, není tedy divu, že stavějí jako o závod. V roce 2008 už by zdražili jen o 3 – 5%. Doplatit na to však může kdokoliv z nás, a to už jen proto, že dnes lidé kupují v časové tísní, nevybírají pečlivě a za ceny, které už zahrnují očekávané vyšší DPH. (12, 13)

„Během loňského roku bylo uzavřeno celkem 516 tisíc nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 125 mld. Kč. Průměrná cílová částka u fyzických osob byla ve výši 236 tis. Kč. Proti roku 2005 bylo uzavřeno o 86 tis. nových smluv více, což představuje nové maximum v počtu nově uzavřených smluv od novely zákona o stavebním spoření. Počet nově uzavřených smluv tak roste již třetím rokem za sebou. Naproti tomu meziročně poklesl počet smluv, u kterých byla navýšena cílová částka, a to o 52 tis. Kč. V roce 2006 tak byla cílová částka navýšena celkem u 310 tis. smluv (navýšení o 59 mld. Kč), zatímco v roce 2005 to bylo u 362 tis. smluv (navýšení o 67 mld. Kč). Celkový stav smluv o stavebním spoření ke konci roku 2006 činil 5,3 mil. Kč, což v porovnání s údajem ke konci 3. čtvrtletí t.r., kdy byl jejich stav prakticky na stejné úrovni (nárůst činí 4 tis. smluv), může předznamenat změnu trendu dosavadního setrvalého poklesu celkového počtu smluv po výše uvedené novele zákona o stavebním spoření. Celkově v roce 2006 došlo proti roku 2005 k poklesu počtu smluv o 276 tis. Za tři roky účinnosti zmíněné novely tak celkový počet smluv poklesl o 1 mil. S poklesem celkového počtu smluv souvisí i změna struktury jejich počtu, kdy v roce 2006 dále vzrostl podíl tzv. nových smluv, tj. smluv uzavřených po 1. 1. 2004, na celkovém počtu smluv na 21,3%, což je oproti roku 2005, kdy podíl činil jen 12,3%, nárůst o 9 procentních bodů.“<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2006 - ze dne 7. 2. 2007

„Postupná změna struktury počtu smluv o stavebním spoření se v roce 2006 příznivě projevila na vyplácené státní podpoře. Státní podpora byla v tomto roce vyplacena v celkovém objemu 15,8 mld. Kč, což je o 314 mil. Kč méně než v roce 2005. Vzhledem ke zpětnému charakteru výplaty státní podpory (státní podpora se vyplácí po uplynutí kalendářního roku) je zde předpoklad, že s poklesem celkového počtu smluv v roce 2006 a snížením počtu tzv. starých smluv, tj. smluv s maximem státní podpory 4 500 Kč, dojde i v roce 2007 k dalšímu snížení vyplácené státní podpory.“<sup>4</sup>

„V úvěrové oblasti byl ke konci roku 2006 celkový stav počtu úvěrů 901 tis., což představuje nejmenší meziroční nárůst jejich stavu za poslední roky, a to nejen v absolutním (nárůst o 43 tis. úvěrů), ale i v relativním vyjádření (nárůst o 5%). Tempo nárůstu celkového stavu počtu úvěrů se tak v letošním roce oproti minulým letům sice snížilo, nicméně meziroční růst jejich objemu je stále velmi vysoký. Celkový stav objemu úvěrů dosáhl ke konci roku 2006 hodnoty 135 mld. Kč, což je oproti roku 2005 nárůst o rekordních 27 mld. Kč. To se příznivě projevilo i v nárůstu poměru objemu úvěrů a naspořené částky, který dosáhl hodnoty 37,6% a oproti roku 2005 se tak zvýšil o 4,8 procentního bodu.“<sup>5</sup>

---

<sup>4, 5</sup> Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2006 - ze dne 7. 2. 2007

### **3 Analýza současného stavu**

Pracuji jako finanční poradce a náplní mé práce je radit a pomáhat klientům při rozhodování o zajišťování jejich bydlení. Tuto činnost vykonávám jako osoba samostatně výdělečně činná na základě živnostenského listu. Smluvně spolupracuji s Českou spořitelnou, a.s., proto úvodem této kapitoly stručně představím jak Českou spořitelnu, a.s. (ČP) a její produkty, tak i Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s. (SSČS) a její produkty. Českou spořitelnu, a.s. jsem si vybrala proto, že patří k nejsilnějším bankám na našem trhu, spolupráce s ní je na velmi dobré úrovni a i já jsem sama jejím dlouholetým spokojeným klientem.

#### **3.1 Česká spořitelna, a.s.**

##### **3.1.1 Profil České spořitelny, a.s.**

Kořeny České spořitelny<sup>6</sup> sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Téměř pět a půl milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. (18)

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem silné středoevropské Finanční skupiny Erste Bank s téměř 16 miliony klientů. V červenci 2001 úspěšně dokončila svoji transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky. Česká spořitelna kontinuálně pokračuje ve zkvalitňování svých produktů a služeb a zefektivňování pracovních procesů. (17, 18)

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem 5,3 milionu klientů největší bankou na trhu. (18)

---

<sup>6</sup> Sazebník ČS a Žádost o úvěr jsou přílohami č. 1, 2.

### 3.1.2 Současné úvěrové produkty

Svým klientům mohu nabídnout následující současné hypotéky České spořitelny, a.s.:

#### ✓ *Hypotéky na bydlení*

- *Hypotéka na bydlení* – vhodná při koupi bytu či domu či při stavbě vlastního domu
- *Hypotéka 100 %* – vhodná v případě, že klient nemá našetřené vůbec žádné peníze a potřebuje úvěr na celou nemovitost.
- *ČS Hypotéka na počkání* – vhodná v případě, že klient nemá ještě vybranou nemovitost a neví, jak velkou hypotéku si může dovolit. Chce mít nejdříve finanční jistotu a teprve poté se v klidu rozmyslet a rozhodnout. Tuto hypotéku máte již při první návštěvě
- *Novomanželská hypotéka* – vhodná v případě, že je klientovi méně než 36 let a žije v manželství či páru, nebo je svobodný a pečuje o nezletilé dítě. Jsou zde velmi nízké splátky.
- *Hypotéka Družstevní byt* – vhodná v případě, kdy si klient pořizuje družstevní byt, nebo si kupuje byt od města či obce, nemá do zástavy jinou nemovitost.
- *Hypotéka Podnikatel* – vhodná v případě, kdy klient podniká a optimalizuje své příjmy. Pak může doložit své příjmy také na základě obratu.
- *Hypotéka Student+* - vhodná v případě, kdy klient studuje a potřebuje vyřešit své bydlení.

#### ✓ *Hypotéky na investice*

- *Hypotéka Pronájem* – vhodná v případě, kdy si chce klient pořídit nemovitost a pronajímat ji, nebo koupit byt pro jeho nezletilé dítě a dočasně jej chce pronajmout.
- *Hypotéka Investor* – vhodná v případě, kdy si klient plánuje zařídit malou provozovnu, chce si koupit činžovní dům, nebo má další nápady, jak nemovitost využít. (18)

### 3.1.3 Úrokové sazby hypoték

V tabulce č. 3.1.3.1 je přehled všech úrokových sazeb hypoték České spořitelny, a.s., které mohou klientům nabídnout. Sazby jsou aktuální k 2. 5. 2007.

**Tabulka č. 3.1.3.1: Přehled úrokových sazeb hypoték**

<b>Druh úvěru</b>	<b>Úrok. sazba pro nové obchody</b>
<b>Hypotéka České spořitelny</b>	<b>Garantovaná</b>
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	3,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	4,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	4,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,49 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,59 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	5,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,39 %
<b>Hypotéka na počkání</b>	<b>Garantovaná</b>
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	3,79%
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,59 %
<b>Hypotéka 100 %</b>	<b>Garantovaná</b>
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	3,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	4,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	4,59 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,69 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	5,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,59 %
<b>Hypotéka Podnikatel a Hypotéka Investor</b>	<b>Garantovaná</b>
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	4,29 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	4,69 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	4,89 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	5,09 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	5,69 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,89 %
<b>Hypotéka České spořitelny</b>	<b>Prime Rate od</b>
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	3,39 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	3,79 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	3,99 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	4,09 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	4,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	4,69 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	4,99 %

Zdroj: www.csas.cz - 08.05.2007



### 3.1.4 Analýza a porovnání hypotečních bank a jejich hypoték

Pro přehled o poskytovatelích hypotečních úvěrů a jejich produktech jsem vytvořila tabulku, která je přílohou č. 6. Z analýzy vyplývá:

- ✓ *Nejnižší úrokovou sazbu (0%) a minimální dobu splácení (1 rok) poskytuje ČS.*
- ✓ *Maximální dobu splácení (40 let) nabízí Raiffeisenbank.*
- ✓ *Maximální dobu fixace úvěru poskytuje ČSOB, a to 30 let.*
- ✓ *Minimální výši úvěru 200.000,-- Kč poskytují ČS, Komerční banka, ČSOB, eBanka a Hypoteční banka.*
- ✓ *Maximální výši úvěru nabízí Raiffeisenbank, a to 30 mil. Kč, ostatní banky tuto výši stanovují individuálně.*
- ✓ *Nejnižší poplatek za vedení účtu se státní podporou i bez státní podpory poskytuje Komerční banka, a to ve výši 100,-- Kč.*
- ✓ *Maximální dobu odkladu splátek jistiny úvěru (18 měsíců) poskytuje GE Money Bank.*
- ✓ *Nejkratší dobu potřebnou ke standardnímu vyřízení úvěru (5 dní) poskytují GE Money Bank, Wüstenrot hypoteční banka, ČSOB, eBanka, Raiffeisenbank a Hypoteční banka.*

Vyhodnocení nej... hypoteční banky závisí na individuálních potřebách klientů.

## 3.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

### 3.2.1 Představení Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.



Stavební spořitelna České spořitelny<sup>7</sup> (SSČS) je akciovou společností s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření - podle zákona č. 96/1993 Sb.,

---

<sup>7</sup> Sazebník úhrad SSČS a Žádost o úvěr k ÚSS jsou přílohami č. 3 a 4.

o stavebním spoření a *státní podpoře* stavebního spoření v platném znění. Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu - Finanční skupiny České spořitelny - a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost. (17)

### 3.2.2 Současné úvěry ze stavebního spoření

- **Překlenovací úvěr TREND** – vhodný v případě, bude-li chtít klient financovat své bytové potřeby dříve, než mu vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a nemůže úvěr zajistit nemovitostí. Tento úvěr může získat klient, aniž by musel naspořit nebo jednorázově vložit finanční prostředky na účet stavebního spoření (bez akontace). Výše tohoto úvěru může dosahovat až 100% cílové částky, kterou lze podle potřeby kdykoli před poskytnutím úvěru upravit, při jejím zvýšení případně doložit potřebné úspory nutné k poskytnutí překlenovacího úvěru.
- **Překlenovací úvěr HYPO TREND** - vhodný v případě, bude-li chtít klient financovat své bytové potřeby dříve, než mu vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a může úvěr zajistit nemovitostí. Výše úvěru může dosahovat až 100% cílové částky. V rámci tohoto úvěru si klient může vybrat:
  - ✓ HYPO TREND s pevnou sazbou – konstantní výše platby na úvěr po celou dobu trvání úvěrového vztahu (až 28 let)
  - ✓ HYPO TREND se sazbou pevnou na první 3 roky – nejnižší výše platby na úvěr a úrokové sazby úvěru v rámci nabídky úvěrů od Buřinky
- **Úvěr ze stavebního spoření** – jedná se o klasický úvěr (uzavřená smlouva alespoň před 24 měsíci, dosažení zůstatku na účtu minimálně 40% cílové částky, bodové hodnocení), pevná úroková sazby úvěru 4,75% p.a., vyřízení úvěru zdarma, vedení první rok zdarma, splatnost úvěru až 13 let, výše úvěru až 60% cílové částky, možnost mimořádných splátek bez sankcí, možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmů, možnost rezervace úvěru po vyplacení zůstatku účtu po šestém roce spoření. (17)

### 3.2.3 Úrokové sazby Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

V tabulkách č. 3.2.3.1 a 3.2.3.2 jsou uvedeny současné úrokové sazby stavebního spoření a překlenovacích úvěrů.

**Tabulka č. 3.2.3.1: Úrokové sazby stavebního spoření**

<b>Úroková sazba z vkladů (% p.a.)</b>	<b>2</b>
<b>Úroková sazba z úvěrů ze stavebního spoření (% p.a.)</b>	<b>4,75</b>
<b>Doporučený měsíční vklad stavebního spoření:</b>	
- standardní <i>varianta stavebního spoření</i> (% z CČ)	<b>0,45</b>
- rychlá <i>varianta stavebního spoření</i> (% z CČ)	<b>0,50</b>
<b>Minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření:</b>	
- standardní <i>varianta stavebního spoření</i> (% z CČ)	<b>0,55</b>
- rychlá <i>varianta stavebního spoření</i> (% z CČ)	<b>0,65</b>
<b>Minimální bodové hodnocení</b> smlouvy o stavebním spoření pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	<b>220 bodů</b>
<b>Minimální podíl uspořené částky</b> spolu se zálohami státní podpory (dále jen <i>zůstatek na účtu</i> ) ku <i>cílové částce</i> pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (v %)	<b>40</b>

Zdroj: www.burinka.cz - 05.05.2007

**Tabulka č. 3.2.3.2: Úroková sazba PÚ TREND a HYPO TREND zajištěných zástavním právem k nemovitosti**

Název	Minimální měsíční platba (% z CČ)	Úroková sazba p.a. (%)	Typ úrokové sazby	Splatnost úvěru	Zůstatek na účtu (% z CČ)
TREND	0,85 0,70	6,35	pevná (po celou dobu splatnosti)	až 18 let	0 až 19 20 a více
HYPO TREND	0,58 z CČ 0,52 z CČ	4,85 3,95	pevná (po celou dobu splatnosti) variabilní (pevná na první 3 roky)	až 28 let	0 a více

Zdroj: www.burinka.cz - 05.05.2007

### 3.2.4 Analýza stavebních spořitelen a jejich produktů

Po provedené analýze stavebních spořitelen a jejich produktů jsem výsledky shrnula do následujících tabulek č. 3.2.4.1 až 3.2.4.4.

**Tabulka č. 3.2.4.1: Srovnání stavebních spořitelen (za rok 2006)**

Stavební spořitelny	Objem poskytnutých úvěrů (v mil.) Kč	Počet nově uzavřených smluv
HYST	517	58.897
SSČS	8.832	218.926
Modrá pyramida	10.506	107.373
<b>ČMSS<sup>8</sup></b>	<b>22.966</b>	<b>305.081</b>
Raiffeisen	5.545	78.650
Wüstenrot	4.500	57.004

Zdroj: Vlastní zpracování

Největší počet nově uzavřených smluv (305.081) uzavřela v loňském roce ČMSS a tato poskytla i největší objem úvěrů (22.966 mil. Kč).

**Tabulka č. 3.2.4.2: Srovnání stavebního spoření**

Stavební spořitelny	Úročení vkladů	Poplatky za vedení účtu	Poplatky za uzavření smlouvy (z ČČ)	Úhrada za výpis z účtu	Minimální ČČ
HYST	1%	360,-- Kč	0.9%	0,-- Kč	50.000,-- Kč
SSČS	2%	285,-- Kč	0,9%	0,-- Kč	40.000,-- Kč
Modrá pyramida	2%	300,-- Kč	1%	0,-- Kč	50.000,-- Kč
ČMSS	1%	290,-- Kč	1%	0,-- Kč	40.000,-- Kč
Raiffeisen	1%	284,-- Kč	1%	21,-- Kč	50.000,-- Kč
<b>Wüstenrot</b>	<b>2,10%</b>	<b>250,-- Kč</b>	<b>0%</b>	<b>30,-- Kč</b>	<b>20.000,-- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Co se týká stavebního spoření, pak v současné době patří mezi nejvýnosnější spořitelny Wüstenrot. Má nejvyšší úročení vkladu, nejnižší roční poplatek za vedení účtu a je možné zvolit si nejnižší cílovou částku spoření. Taktéž u tarifu Kamarád se neplatí žádný poplatek za uzavření smlouvy.

<sup>8</sup> ČMSS = Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (viz. Seznam zkratk)

**Tabulka č. 3.2.4.3: Srovnání úvěrů ze stavebního spoření**

Stavební spořitelny	Minimální úroková sazba	Minimální měsíční splátka (z CČ)	Minimální doba splatnosti (roky+měsíce)	Úhrada za poskytnutí úvěru (z CČ)	Maximální výše úvěru bez zajištění
HYST	3,90%	0,60%	11+2	2%	50.000,-- Kč
SSČS	4,75%	0,55%	10+0	0,30%	150.000,-- Kč
<b>Modrá pyramida</b>	<b>3%</b>	<b>0,45%</b>	8+0	0%	100.000,-- Kč
<b>ČMSS</b>	4,80%	0,53%	<b>7+8</b>	0%	<b>300.000,-- Kč</b>
Raiffeisen	3,50%	0,50%	13+6	0%	150.000,-- Kč
Wüstenrot	3,70%	0,50%	8+3	0%	100.000,-- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Mezi nejlepší spořitelny patří Modrá pyramida a ČMSS. Modrá pyramida má v současné době nejnižší úrokovou sazbu ve výši 3% a je možné splácet úvěr nejnižší splátkou (0,45% z CČ). ČMSS poskytuje nejkratší dobu splatnosti úvěru, a to 7 let a 8 měsíců, a maximální výši poskytnutého úvěru bez jakéhokoliv zajištění (300.000,-- Kč).

**Tabulka č. 3.2.4.4: Srovnání překlenovacích úvěrů**

Stavební spořitelny	Minimální úroková sazba	Úhrada za poskytnutí PÚ (z CČ)	Maximální výše PÚ bez zajištění
HYST	3,60%	2%	50.000,-- Kč
SSČS	3,75%	0,90%	100.000,-- Kč
Modrá pyramida	4,25%	1%	<b>150.000,-- Kč</b>
ČMSS	4,30%	0,50%	100.000,-- Kč
Raiffeisen	5,40%	1%	70.000,-- Kč
<b>Wüstenrot</b>	<b>2,50%</b>	<b>0%</b>	neuveďeno

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejnižší úrok (2,50%) a nulovou úhradu za poskytnutí PÚ nabízí Wüstenrot. Naproti tomu Modrá pyramida poskytuje maximální výši úvěru bez zajištění povýše 150.000,-- Kč.

#### Shrnutí:

Nejvíce smluv o stavebním spoření v loňském roce uzavřela ČMSS, poskytla největší objem úvěrů a nabízí nejkratší dobu splatnosti ÚSS. Mezi nejvýhodnější stavební spořitelny v současné době patří bezesporu Wüstenrot životní pojišťovna, která je špičkou jak ve stavebním spoření, tak i v poskytování PÚ. ČMSS a Modra pyramida jsou na předním místě v poskytování ÚSS.

### 3.3 Moje nabídka

Jako finanční poradce se zabývám především možnostmi, jak financovat bydlení. Rozhodování o výběru a následné koupi nemovitosti není triviální záležitostí a nese to s sebou i rizika. V dnešní době, kdy existuje několik stavebních spořitelen a hypotečních bank a na trhu je celá řada jejich produktů, je obrovský boj o klienta. A aby si tedy každý klienta finálně získal, musí mu ***nabídnout něco speciálního, něco navíc.***

#### 3.3.1 Zjištění potřeb klienta

Jelikož náplní mé práce je pomoci klientovi při rozhodování o jeho bytových potřebách, tak v prvním kroku musím provést tzv. **zjištění potřeb klienta**, protože nabídka na trhu je tak široká, že již nelze se orientovat pouze podle úrokových sazeb atd.. Proto zjišťuji, co klient vlastně chce, konkrétně:

- ❖ jakou chce získat částku
- ❖ jaké chce splácení – zda chce nízký úrok, ale s nejistotou  
- zda preferuje vyšší úrok s jistotou.

Nižší úroková sazba je u hypotečních úvěrů, ale nevíme, jaká bude výše úrokové sazby např. za 5 let. U ÚSS bývá úroková sazba vyšší, ale je stejná po celou dobu splatnosti úvěru. Dále např. u delší doby fixace úrokové sazby u hypoték je také vyšší úrok, protože klient má déle jistotu.

- ❖ chce splácet jenom splátku
- ❖ chce možnost mimořádných splátek
- ❖ chce úvěr doplatit dříve (má možnost získat peníze v průběhu splatnosti)
- ❖ jak dlouhou dobu chce úvěr splácet,
- ❖ zda do úvěru vstupuje sám či s další osobou,
- ❖ jaký je účel úvěru,
- ❖ jaké případné zajištění má k dispozici,
- ❖ zda již má životní pojištění.

Klientům nabízím následující „*něco navíc*“:

- ❖ spolupracuji s realitní kanceláří, takže klientovi mohu pomoci s výměnou nebo koupí rodinného domu či bytu,
- ❖ spolupracuji se stavební firmou, takže klientovi mohu doporučit stavební firmu, která mu může provést výstavbu rodinného domu či nějakou rekonstrukci apod.,
- ❖ díky spolupráci s některými znalci mohu nabídnout slevu 10% na vypracování znaleckých posudků a odhadů,
- ❖ mám dálkový přístup do katastru nemovitostí, takže vyžaduji-li po klientovi výpis z katastru nemovitostí, pak ho nikam neposílám, ale tento výpis mu ihned vytisknu v kanceláři, ušetřím mu čas i peníze.

Toto všechno jsou pro klienta zjednodušení.

Při své činnosti obvykle postupuji tak, že navrhnou klientovi několik možností, kterými je možné financovat jeho bydlení, a po jejich porovnání a vyhodnocení, pak klientovi doporučím pro něho tu nejvýhodnější. Samozřejmě, že pak záleží už jen na jeho individuálním rozhodnutí.

### 3.3.2 Efektivní a reálná úroková míra

Pro vyhodnocení nejvhodnější varianty financování bydlení není vhodné brát v úvahu pouze srovnání jednotlivých produktů na základě výše úrokové sazby, výše měsíční splátky nebo celkové částky, kterou klient za úvěr zaplatí. Do vyhodnocení musíme zahrnout i další poplatky, to znamená, že je vhodné propočítat tzv. **efektivní úrokovou míru**<sup>9</sup>. Výpočet této sazby není jednoznačně stanoven a můžeme do něj zahrnout například poplatky za vyřízení úvěru, poplatky za vedení účtu, poplatek za zpracování odhadu nemovitosti, povinné pojištění, i další platby vynucené jak čerpáním úvěru, tak i státní podporu či daňovou úsporu. Do výpočtů tedy zahrnuji všechny požadované povinné platby z důvodu lepší srovnatelnosti produktů i výpočtu celkového měsíčního zatížení. Důležité je si stanovit jednotná pravidla postupu provádění výpočtu. Po výpočtu této efektivní úrokové míry zjistíme, kolik vlastně za půjčené peníze skutečně zaplatíme. Efektivní úrokovou sazbu pak můžeme porovnávat například s mírou inflace,

---

<sup>9</sup> Blíže viz.: Syrový, P. [8]

výnosem na spořicíh účtech atd.. Zahrneme-li však do jejího výpočtu i míru inflace, dostáváme tzv. **reálnou úrokovou míru**.

Při výpočtu efektivní úrokové míry nastává několik problémů, zejména u hypotečních úvěrů, kdy klient vůbec neví, jaká bude výše jednotlivých poplatků a úrokové sazby po uplynutí prvního fixačního období. Klient tedy nezná budoucí výši splátek a dokonce ani budoucí výši hypotéky, protože část dluhu je možné při ukončení fixačního období umořit. V rámci výpočtu efektivní úrokové míry se tedy pracuje s předpokladem, že se nebude měnit výše úrokové sazby, výše poplatků a že splátka bude po celou dobu splácení stejná.

### 3.3.3 Koeficient navýšení, inflace, reálná mzda

Další ukazatel, který lze použít pro srovnání finanční náročnosti produktů je **koeficient navýšení**. Jedná se o velmi jednoduchý ukazatel, který poměruje celkovou zaplacenou částku se započtením veškerých nákladů (tzn. úroků) s výší půjčky. Nedostatkem tohoto ukazatele je skutečnost, že zde není zohledněna časová hodnota peněz.

Při propočtech o výhodnosti či nevýhodnosti půjčky nesmíme zapomínat na časovou hodnotu peněz a vliv **inflace**. Díky inflaci se postupem času reálná výše splátky úvěru sníží, i když nominální výše splátky bude stále stejná. Není možné odhadnout reálnou hodnotu splátky úvěru v horizontu 20 let, neboť nejsme schopni spolehlivě předpovědět míru inflace v příštím roce, natož pak za 20 let. Důležitý je fakt, že **inflace klientovi „pomůže“ splácet úvěr**. Čím je inflace vyšší, tím méně zaplatíme. Reálná hodnota splátky v čase klesá, a nominální splátka (kolik platíme měsíčně bance) roste.

Dalším faktorem, který v budoucnu usnadní splácení úvěru je **reálný růst mezd**. V ekonomice platí, že mzdy rostou rychleji, než kolik činí míra inflace. Inflace nám způsobí problémy jen tehdy, když vůbec neporostou mzdy. To znamená, že inflace by nám zvýšila náklady na živobytí a my bychom se museli uskromnit.





Do tabulky č. 3.3.3.1 jsem zanesla základní ekonomické ukazatele - míru inflace a průměrnou reálnou mzdu, a to za období posledních 10 let.<sup>11</sup> Jednotlivé položky z tabulky a grafu představují:

- Míra inflace (r/r, průměr) vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 měsíců roku proti průměrné cenové hladině 12 měsíců předchozího roku. V dubnu 2007 míra inflace byla 2,2%<sup>12</sup>.
- Index reálné mzdy je podíl indexu průměrné hrubé měsíční nominální mzdy a indexu spotřebitelských cen za shodné období. Procentní nárůst reálné mzdy za 4. čtvrtletí 2006 je 4,6%<sup>13</sup>.

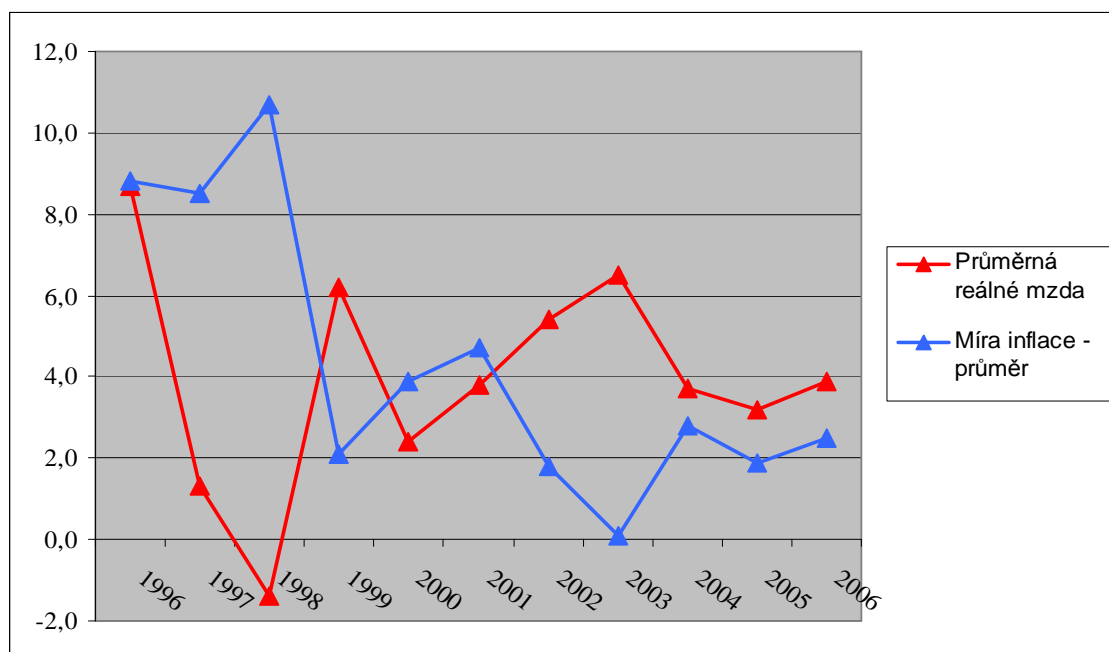
**Tabulka č. 3.3.3.1: Přehled vývoje ekonomických ukazatelů**

Ukazatel (v %, r/r)	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Průměrná reálná mzda	8,7	1,3	-1,4	6,2	2,4	3,8	5,4	6,5	3,7	3,2	3,9
Míra inflace-průměr	8,8	8,5	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5

Zdroj: Vlastní zpracování

Údaje z této tabulky jsou zaneseny do grafu č. 3.3.3.2.

**Graf č. 3.3.3.2: Vývoj makroekonomických ukazatelů**



Zdroj: Vlastní zpracování

<sup>11</sup> Čerpáno z internetových stránek Českého statistického úřadu (ČSÚ), Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV), České národní banky (ČNB) a Ministerstva financí (MF).

<sup>12, 13</sup> Čerpáno dne 17.05.2007 z internetových stránek ČSÚ ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)).

### 3.3.2 Současná hodnota budoucích plateb

Důležitým bodem mé činnosti je i **výpočet současné hodnoty budoucích plateb** klienta, tzn. že zjišťuji, zda bude klient schopen splácen poskytnutý úvěr.

K tomuto výpočtu slouží následující vzorec:

$$\text{Současná hodnota} = \text{anuita} * ((1 - (1 + i)^{-n}) / i)$$

kde  $i$  je úroková sazba,

$n$  je počet období,

$(1 - (1 + i)^{-n}) / i$  se nazývá zásobitel.

Výsledek vyjde v ročním vyjádření. Abych mohla počítat v měsíčním vyjádření, je třeba převést roční úrokovou míru na měsíční úrokovou míru, a to podle následujícího vzorce:

$$i_m = m \sqrt[m]{(1 + i_{\text{roční}})} - 1$$

kde  $i_m$  je úroková míra, na kterou chci roční úrokovou míru převést,

$m$  je počet úrokovacích období během roku pro  $i_m$ .

## 4 Činnost finančního poradce při zajišťování bydlení

### 4.1 Klient A

#### 4.1.1 Zjištění potřeb klienta A

Klient A mě oslovil s žádostí o finanční vyřešení jeho bydlení. Sdělil mi o sobě následující základní informace:

- ✓ narodil se 01.08.1973 v Brně,
- ✓ je svobodný,
- ✓ povoláním je učitel na základní škole,
- ✓ jeho čistý měsíční příjem činí 22.380,-- Kč,
- ✓ jeho měsíční náklady, které uvedl do žádosti o úvěr, činí cca 10.800,-- Kč (podrobněji viz. tabulka č. 4.1.1.1).

Dále se mi podařilo zjistit:

- ✓ Bydlí ve 2-pokojovém bytě, který má v osobním vlastnictví, v Brně na ulici Smetanova 12. Tento byt má hodnotu cca 1,6 mil. Kč a klient ho chce v horizontu 1 roku prodat.
- ✓ Vlastní pozemek v obci Otnice, na kterém chce postavit rodinný dům, do kterého se chce po jeho dostavení přestěhovat. V současné době má klient již dům rozestavěný a zapsaný v katastru nemovitostí jako rozestavěnou stavbu. **Potřebuje** financovat další výstavbu této nemovitosti v hodnotě cca **1,5 mil. Kč**, další finanční prostředky má k dispozici. Cena celkové stavby je 2,7 mil. Kč. Současná cena podle předloženého znaleckého posudku je 590.000,-- Kč (včetně pozemku). Stavbu provádí firma.
- ✓ Nemá žádné stavební spoření.
- ✓ Klient by rád využil daňový odpočet.
- ✓ Peníze z prodeje bytu by rád použil na umoření úvěru, o který teď žádá.
- ✓ Doba splatnosti – klient by chtěl mimořádnou splátkou z prodeje bytu úvěr či hypotéku zaplatit co nejdříve.
- ✓ Splátku chce co nejnižší, protože v průběhu stavby bude všechny volné finanční prostředky z výplaty investovat do stavby.

- ✓ Pojištění nemovitosti dosud nemá.
- ✓ Životní - úvěrové pojištění nemá, ale chce ho uzavřít.

Celkové zjištění je shrnuto do tabulky č. 4.1.1.1.

**Tabulka č. 4.1.1.1: Zjištění potřeb klienta**

Položka	Vyjádření
výše úvěru	1.500.000,-- Kč
splácení: nízký úrok s nejistotou	ano
vyšší úrok s jistotou	ne
možnost mimořádných splátek	ano
možnost doplacení úvěru dříve	ano
dobu splatnosti	co nejdelší
účel úvěru	výstavba rodinného domu
zajištění	zástavní právo k nemovitosti
životní či úvěrové pojištění	nemá
požadavek daňového odpočtu	ano
forma bydlení	v bytě v osobním vlastnictví
rodinný stav	svobodný
počet vyživovaných osob ve společné domácnosti	0
nejvyšší dosažené vzdělání	Vysokoškolské
sociální zařazení	státní zaměstnanec
počet vlastních automobilů či jiného podobného majetku	1
uzavřená smlouva o stavebním spoření	ne
jiný movitý či nemovitý majetek	pozemek s rozestavěnou stavbou
<b>Příjmy:</b>	
čistý měsíční příjem obou klientů	22.380,-- Kč
jiné příjmy	0
<b>Měsíční příjmy celkem:</b>	<b>22.380,-- Kč</b>
<b>Výdaje klienta:</b>	
náklady na bydlení - nájemné, inkaso, TV ....	3.000,-- Kč
náklady na domácnost - odívání, stravování, zájmy ...	2.000,-- Kč
úrazové, životní, penzijní pojištění	1.000,-- Kč
pojištění majetku	650,-- Kč
automobil (poh. hmoty, údržba, povinné ručení)	3.150,-- Kč
splátky úvěrů	0
splátky úvěrů u jiné banky	1.000,-- Kč
leasing, multiservis, výživné apod.	0
<b>Měsíční výdaje celkem</b>	<b>10.800,-- Kč</b>
<b>Rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>11.580,-- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z této tabulky vyplývá, že *klient je bonitní*<sup>14</sup>, tzn. že po odečtení jeho pravidelných měsíčních výdajů zbude k dispozici ještě částka 11.580,-- Kč, což mne vede k tomu,

<sup>14</sup> Pro výpočet bonity používám formulář, který je přílohou č. 5.

abych pokračovala dále v simulacích financování a abych v konečné fázi vyhodnotila, která z uvedených nabídek bude pro klienta tou nejlepší.

Pro potřebu výpočtu čisté současné hodnoty jsem zjistila:

- ❖ Klient chce do budoucna zůstat zaměstnán ve státním sektoru. Z webových stránek Ministerstva financí jsem tedy zjistila, že státním zaměstnancům by měla průměrně narůstat mzda o cca 1,5% ročně.
- ❖ Je zde reálný předpoklad, že klient povýší na místo zástupce ředitele školy (ve vlastním následujícím výpočtu je povýšení započítáno od 12. roku). Po povýšení mu vzroste plat o cca 10.000,-- Kč měsíčně.
- ❖ Co se týká budoucích výdajů, pak počítám s 3% mírou inflace. Proto budu i nadále uvažovat s 3% nárůstem měsíčních výdajů (výdajů na domácnost, výdajů na bydlení, ostatní výdaje ..).
- ❖ Jelikož má klient přítelkyni, dá se očekávat, že vstoupí do svazku manželského a bude mít dítě. Tím vzrostou opět jejich náklady – náklady na výživu dítěte (ve výpočtu počítám s nárůstem ze 3% na 5% od 3. roku splácení úvěru, od 9. roku pak na 6%, od 15. roku na 6,5% a od 23. roku zpět na 3% - dítě bude již dospělé a bude přispívat na domácnost a na bydlení).
- ❖ Klient požaduje roční fixaci úrokové sazby, která činí 3,79%, proto v prvním roce počítám s touto sazbou. Poté si klient zvolí 3 období s 5-letou fixací úrokové sazby (za předpokladu, že nesplatí celou výši hypotečního úvěru z finančních prostředků z prodeje jeho bytu), proto předpokládám a do budoucna počítám se sazbami 4,79%, 5,29%, 5,79%. Na poslední období bude 10-letá fixace úrokové sazby 6,39%<sup>15</sup>.

#### 4.1.2 Varianty financování bydlení

Pro další zhodnocení případu jsem provedla simulaci financování:

- ❖ hypotečním úvěrem
- ❖ úvěrem ze stavebního spoření
- ❖ kombinací hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

---

<sup>15</sup> Předpokládám nárůst úrokových sazeb nyní o 1%, dále o cca 0,5%.

## Hypoteční úvěr

**Tabulka č. 4.1.2.1: Simulace hypotéky**

<b>Hypoteční úvěr</b>	
Výše úvěru	1.500.000,-- Kč
Úroková sazba: fixace na 1 rok	3,79%
Doba splatnosti v letech	25
Výše měsíční splátky	7.790,20 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	13.500,-- Kč
Měsíční poplatky	150,-- Kč
Celkem bude uhrazeno	2.377.717,50 Kč
Koeficient navýšení	55,80%
<b>Efektivní úrok</b> <sup>16</sup>	<b>3,30%</b>
<b>Reálný efektivní úrok</b>	<b>1,1%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>541.486,96 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

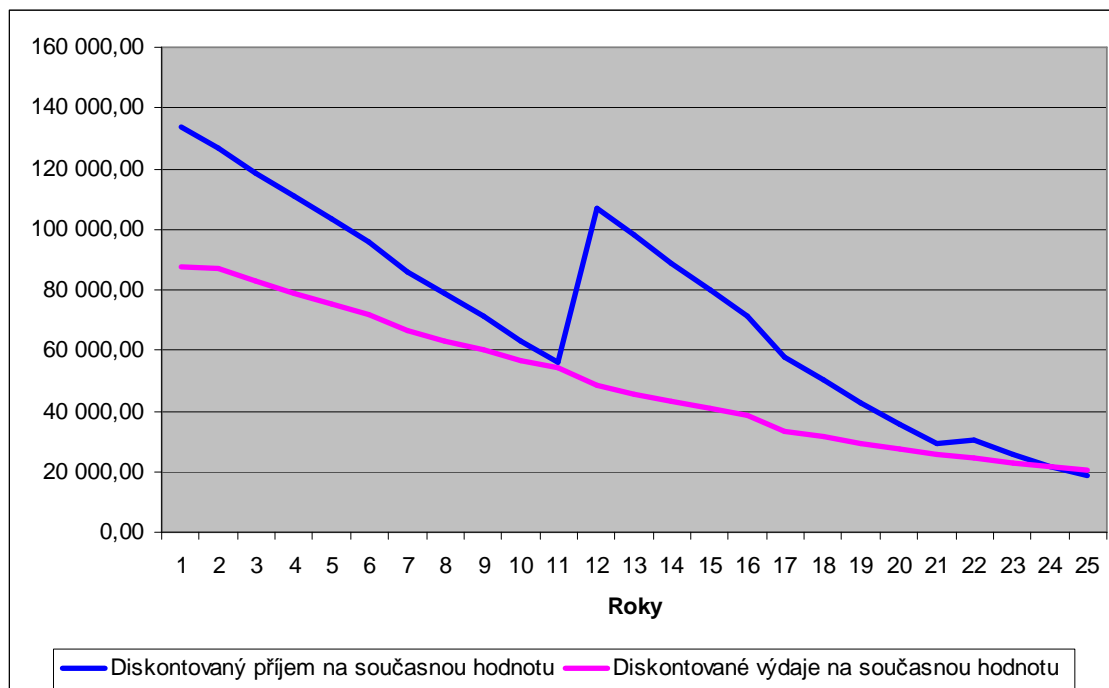
Za předpokladu výše úrokové sazby 3.79% by klient celkem měsíčně splácel částku 7.940,20 Kč (splátka je včetně poplatku za vedení účtu ve výši 150,-- Kč) a za vyřízení úvěru by uhradil částku 13.500,-- Kč. Celkově by za 25 let přeplatil poskytnutý úvěr o 55,8%, tj. o 837.060,-- Kč  $((7.790,20 * 300)/1.500.000)$ . Efektivní úrok, který zohledňuje i výše jednotlivých poplatků, by byl 3,30%. Reálný efektivní úrok by byl po odečtení inflace<sup>17</sup> 1,1%.

Dále jsem vypočítala *současnou hodnotu budoucích plateb* klienta, abych zjistila, zda má dostatečné příjmy na splácení případného poskytnutého úvěru. Podrobný výpočet je uveden v tabulce, která je přílohou č. 7. Po započtení všech možných budoucích změn, uvedených v kapitole 4.1.1, klient by zaplatil částku 2.377.717,50 Kč, ale při zohlednění faktoru času zaplatí na úvěru částku 1.237.810,18 Kč. Celkový příjem diskontovaný na současnou hodnotu je 1.779.297,13 Kč. Z toho plyne, že při zohlednění diskontovaných příjmů a výdajů dostaneme po jejich rozdílu čistou současnou hodnotu finančních prostředků, konkrétně částku 541.486,96 Kč, která klientovi zůstane k dispozici navíc nad splacením hypotéky. Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů je zachyceno v následujícím grafu č. 4.1.2.1.

<sup>16</sup> K výpočtu efektivního úroku je použita i ve všech následujících výpočtech webová kalkulačka ([www.penize.cz](http://www.penize.cz))

<sup>17</sup> Míra inflace byla v dubnu 2007 ve výši 2,2%.

**Graf č. 4.1.2.1: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů u hypotéky**



Zdroj: Vlastní zpracování

### Úvěr ze stavebního spoření

**Tabulka č. 4.1.2.2: Simulace ÚSS**

Úvěr ze stavebního spoření	
Výše úvěru	1.500.000,-- Kč
Úroková sazba PÚ	4,85%
Doba splatnosti v měsících PÚ	192
Výše měsíční splátky PÚ	8.700,-- Kč
Úroková sazba ÚSS	4,75%
Doba splatnosti v letech ÚSS	144
Výše měsíční splátky ÚSS	8.700,-- Kč
Poplatky za vyřízení PÚ	9.500,-- Kč
Úhrada za založení smlouvy	9.500,-- Kč
Roční poplatky za vedení účtu	285,-- Kč
Celkem bude uhrazeno	2.950.180,-- Kč
Koeficient navýšení	94,88%
<b>Efektivní úrok</b>	<b>5,73%</b>
<b>Reálný efektivní úrok</b>	<b>3,53%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>403.024,32 Kč</b>

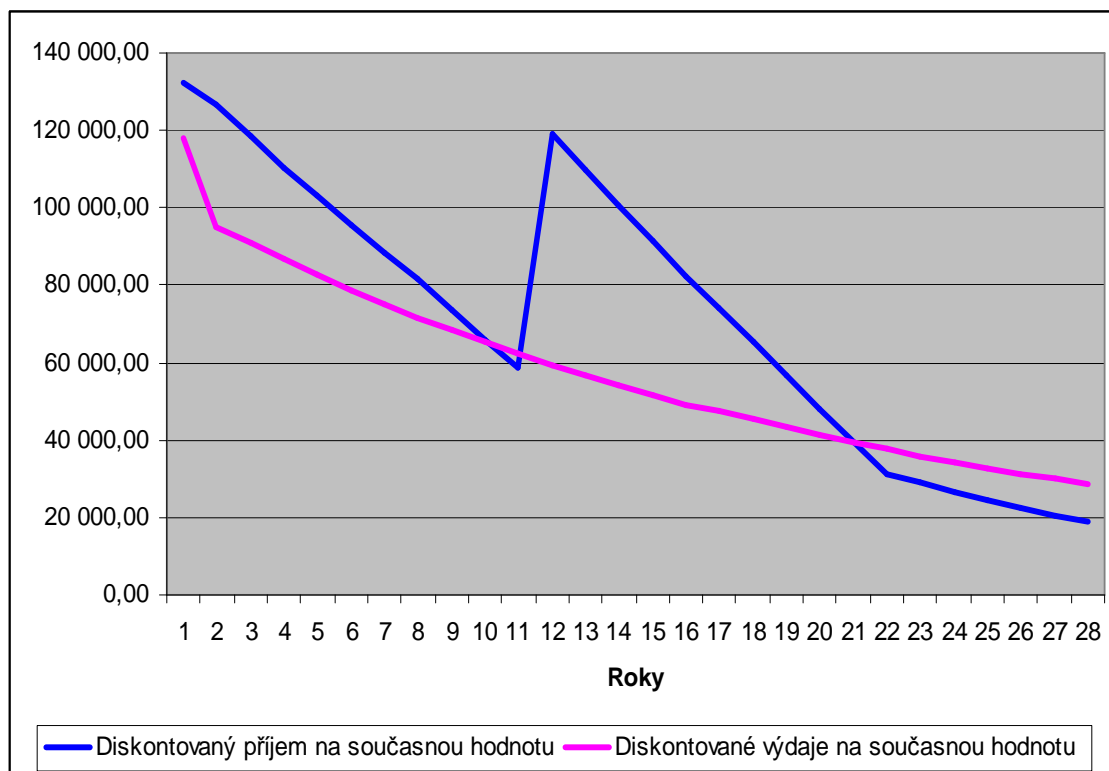
Zdroj: Vlastní zpracování



Klient by hradil měsíčně splátku 8.723,75 Kč (splátka je včetně poplatku za vedení účtu ve výši 23,75 Kč měsíčně), dále by uhradil poplatky za vyřízení PÚ a za založení smlouvy ve výši 19.000,-- Kč. Celkově by poskytnutý úvěr přeplatil o 94,88%. Efektivní úrok by byl po zohlednění všech poplatků ve výši 5,73% a reálný efektivní úrok by byl po odečtení inflace 3,53%.

Z výpočtu *současné hodnoty budoucích plateb*, jejíž podrobný výpočet je v příloze č.8, vyplývá, že by klient zaplatil částku 2.950.180,-- Kč, ale při zohlednění faktoru času by zaplatil za úvěr 1.612.760,49 Kč. Celkový příjem diskontovaný na současnou hodnotu je 2.015.784,81 Kč. Z toho plyne, že po odečtení diskontovaných výdajů od diskontovaných příjmů zbude klientovi k dispozici ještě částka 403.024,32 Kč. Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů je zachyceno v následujícím grafu č. 4.1.2.2.

**Graf č. 4.1.2.2: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů u ÚSS**



Zdroj: Vlastní zpracování

### Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

U této kombinace je důležité, v jakém poměru bude zvolena výše hypotéky a ÚSS. U ÚSS je nejvýhodnější zvolit si částku do 300.000,-- Kč, jelikož do této výše není požadováno žádné zajištění ani ručitel. Proto jsem rozdělila celkovou částku 1.500.000,-- Kč na 1.200.000,-- Kč – hypotéka a 300.000,-- Kč – ÚSS.

**Tabulka č. 4.1.2.3: Simulace hypotéky a ÚSS**

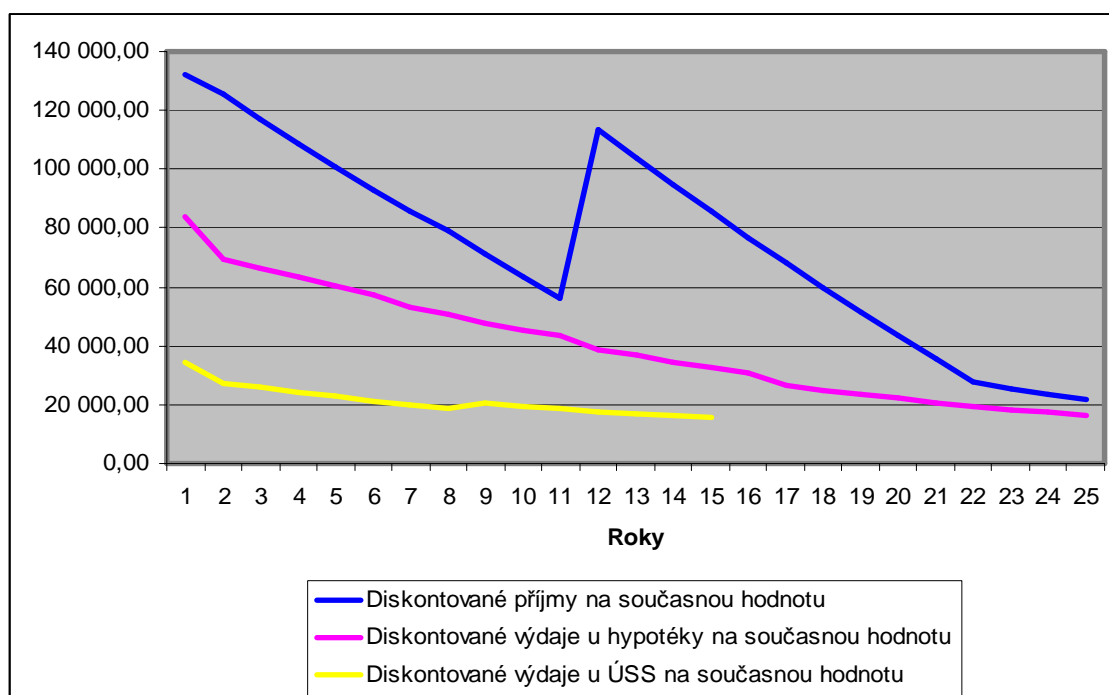
	Hypotéka	ÚSS	Celkem
Výše úvěru	1.200.000,-- Kč	300.000,--	1.500.000,-- Kč
Výše splátky			8.746,-- Kč
Úroková sazba hypotéky	3,79%		
Doba splatnosti hypotéky v letech	25		
Výše měsíční splátky hypotéky	6.196,-- Kč		
Úroková sazba PÚ		6,35%	
Doba splatnosti v letech PÚ		8	
Výše měsíční splátky PÚ		2550,-- Kč	
Úroková sazba ÚSS		4,75%	
Doba splatnosti v letech ÚSS		7	
Výše měsíční splátky ÚSS		2550,-- Kč	
Poplatky za vyřízení úvěru	10.800,-- Kč	3.000,-- Kč	13.800,-- Kč
Úhrada za založení smlouvy		3.000,-- Kč	3.000,-- Kč
Měsíční poplatky za vedení účtu	150,-- Kč	23,75 Kč	173,75Kč
Celkem bude uhrazeno	1.914.600,-- Kč	469.275,-- Kč	2.383.875,-- Kč
Koeficient navýšení	54,90%	53%	54,52%
<b>Efektivní úrok</b>	3,35%	6,78%	<b>5,06%</b>
<b>Reálný efektivní úrok</b>	1,15%	4,58%	<b>2,87%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>			<b>553.611,21 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Při kombinaci hypotéky a ÚSS dojde k přeplacení poskytnutého úvěru o 54,52%, tj. o 817.800,-- Kč. Efektivní úrok, který opět zohlednil výši všech poplatků, by byl 5,41%, reálný efektivní úrok by byl 3,21%.

Z výpočtu **současné hodnoty budoucích plateb** (příloha č. 9) vyplývá, že by klient zaplatil částku 2.369.817,90 Kč, ale při zohlednění faktoru času by zaplatil částku 1.308.709,20 Kč. Celkový příjem diskontovaný na současnou hodnotu je ve výši 1.862.320,42 Kč. Z toho plyne, že čistá současná hodnota je ve výši 553.611,21 Kč. Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů je zaznamenáno v grafu č. 4.1.2.3.

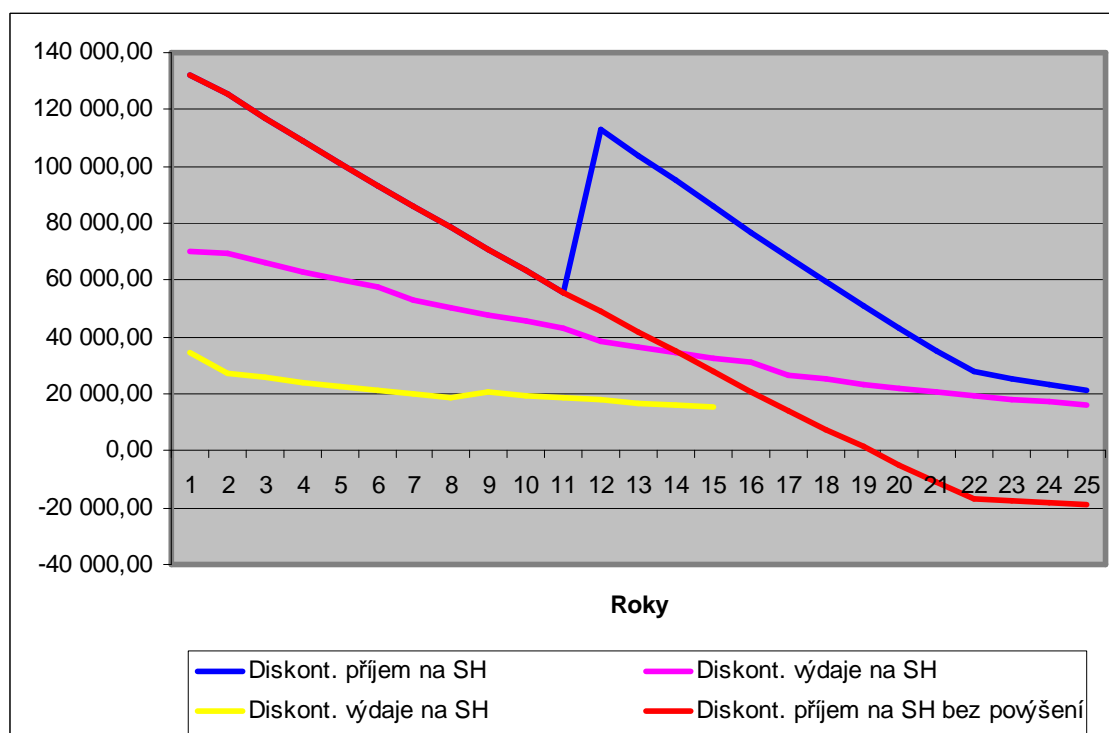
**Graf č. 4.1.2.3: Srovnání diskont. příjmů a výdajů u kombinace hypotéky a ÚSS**



Zdroj: Vlastní zpracování

V případě, že by nedošlo v budoucnu k povýšení klienta, by graf vypadal následovně:

**Graf č. 4.1.2.4: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů bez budoucího povýšení**



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 4.1.2.4 je patrné, že pokud by klient nebyl ve 12. roce povýšen a nenarosl by jeho měsíční příjem o 10.000,-- Kč, pak by se ve 14. roce dostal do finančních potíží a nebyl by dále schopen hradit splátky hypotéky. Jeho celkový diskontovaný příjem by činil 1.141.372,45 Kč, diskontovaný výdaj by byl 1.308.709,20 Kč a čistá současná hodnota by byla -167.336,75 Kč. V tomto případě by pak klient musel radikálně snížit své výdaje a upravit rodinný rozpočet tak, aby hypotéku doplatil.

#### 4.1.3 Vyhodnocení variant po 1. roce

Při posuzování variant beru v úvahu skutečnost, že *klient má zájem úvěr po 1. roce doplatit* z prodeje bytu. Klient předpokládá, že úvěr začne splácet hned po vyčerpání.

**Tabulka č. 4.1.3.1: Porovnání celkové úhrady za úvěry po 1. roce**

	Hypotéka	ÚSS	Hypotéka + ÚSS
Splátky	75.639,90 Kč	104.400,-- Kč	90.894,90 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	13.500,-- Kč	9.500,-- Kč	13.800,-- Kč
Poplatek za založení smlouvy		9.500,-- Kč	3.000,-- Kč
Poplatek za vedení účtu	1.800,-- Kč	285,-- Kč	2.085,-- Kč
Pojistné <sup>18</sup>	8.436,-- Kč	8.436,-- Kč	8.436,-- Kč
Odhad nemovitosti	4.500,-- Kč	4.500,-- Kč	4.500,-- Kč
<b>Celkem</b>	<b>103.875,90 Kč</b>	<b>136.621,-- Kč</b>	<b>122.715,90 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Podrobnější výpočty splátek jsou následující:

*Lhůta pro čerpání hypotečního úvěru je šestiměsíční. Po dobu čerpání platí klient pouze úroky.* Z toho plyne následující:

- po prvních 6 měsících (předpokládáme-li, že čerpání nastane od 1. 6. 2007) by byly hrazeny pouze úroky ve výši  $(4.737,50 \times 3 + 4.895,40 \times 3) = 28.898,70$  Kč,
- dalších 6 měsíců  $(7.790,20 \times 6) = 46.741,20$  Kč,

<sup>18</sup> Viz. kapitola 4.1.4.

***Lhůta pro čerpání úvěru ze stavebního spoření je dvouletá, a následující měsíc po prvním čerpání začne klient splácet splátku v plné výši. Z toho plyne:***

- po 12 měsících by bylo uhrazeno na splátkách  $(8.700 \times 12) = 104.400,--$  Kč,

***Kombinace hypotéky a ÚSS::***

- po prvních 6 měsících (předpokládáme-li, že čerpání hypotéky nastane od 1. 6. 2007) by byly hrazeny pouze úroky ve výši  $(3.790 \times 3 + 3.916,30 \times 3) = 23.118,90$  Kč,
- dalších 6 měsíců  $(6.196 \times 6) = 37.176,--$  Kč,
- po 12 měsících by bylo uhrazeno na splátkách PÚ  $(2.550 \times 12) = 30.600,--$  Kč,

Co se týká celkové částky uhrazené po 1. roce trvání úvěru, pak je v tomto případě ***nevýhodnější poskytnutí hypotéky.***

#### **4.1.4 Doporučení**

Klientovi bych doporučila jako vhodnější variantu, než prodej bytu a z finančních prostředků získaných z jeho prodeje uhradit jednorázově úvěr, aby byt neprodával, ale pronajímal. Byt se nachází v centru města Brna a za pronájem 2-pokojových bytů stejné kvality se v současné době hradí i více než 10.000,-- Kč. Pokud by klient obdržel měsíčně 10.000,-- Kč z pronájmu bytu a splátka varianty, kterou chci klientovi navrhnout, je ve výši 8.746,-- Kč, pak by z příjmů pronájmu došlo ke splacení hypotéky.

#### **4.1.5 Navrhované zajištění**

Podklady, které mi klient doloží:

- potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu,
- stavební povolení s doložkou právní moci,
- smlouva se stavební firmou včetně rozpočtu,
- pojistná smlouva úvěrového životního pojištění – bude uzavřena.

Je potřeba, zabývat se i otázkou zajištění. Zajištění poskytovaného úvěru navrhuji zástavním právem k rozestavěné nemovitosti. Pro zřízení zástavního práva bude nutné, aby mi klient doložil:

- výpis z katastru nemovitostí (LV) – tento si zajistím sama díky dálkovému přístupu do katastru nemovitostí,
- odhad zpracovaný smluvním znalcem – znalce klientovi doporučím a mohu mu nabídnout slevu 10% (dle dohody se znalcem). Předpokládaná cena za zpracování odhadu činí 4.500,- Kč.
- pojistnou smlouvu na nemovitost

Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost ve výstavbě, pojištění nemovitosti nebude požadováno již při poskytnutí úvěru, ale následně po zápisu rozestavěné nemovitosti do příslušného Katastrálního úřadu.

Jako dozajištění bude vzhledem k výši úvěru i faktu, že se jedná o svobodného klienta, oběma bankami požadováno úvěrové životní pojištění. Klient souhlasí s možností tohoto dozajištění. Výši tohoto pojistného předpokládám měsíčně 703,-- Kč.

#### 4.1.6 Porovnání a vyhodnocení nabídnutých variant

Všechny tři shora uvedené varianty jsou shrnuty do přehledné následující tabulky.

**Tabulka č. 4.1.5.1: Porovnání variant**

Úvěr 1.500.000,-- Kč	Hypotéka	ÚSS	Hypotéka + ÚSS
Výše měsíční splátky	<b>7.790,20 Kč</b>	8.700,-- Kč	<b>8.746,-- Kč; 6.196,-- Kč</b>
Doba splatnosti v letech	<b>25</b>	28	<b>15; 10</b>
Koeficient navýšení	55,80%	94,88%	<b>54,52%</b>
Efektivní úrok	<b>3,30%</b>	5,73%	5,06%
Reálný efektivní úrok	1,1%	3,53%	2,86%
Čistá současná hodnota	541.486,96 Kč	403.024,32 Kč	<b>553.611,21 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 4.1.5.1 vyplývá:

**Varianta simulace hypotéky** – je zde nejnižší sazba efektivního úroku (3,30%), ale také nejnižší čistá současná hodnota. To znamená, že nad splacení hypotéky klientovi zbude

k dispozici „pouze“ 371.180,07 Kč. Z grafu č. 4.1.2.1 je vidět, že mohou nastat i situace, kdy bude mít klient tak nízké příjmy, že mu zbude jen na úhradu splátky hypotéky. Ke konci doby splatnosti se dokonce může dostat až do situace, kdy nebude moci splácet hypotéku.

***Varianta simulace ÚSS*** – tato varianta má vysokou měsíční splátku, velmi vysoký koeficient navýšení a nejdelší dobu splatnosti. Z grafu č. 4.1.2.2 je patrné, že mohou nastat situace, kdy klient nebude mít finanční prostředky na splacení ÚSS. Tuto variantu nedoporučuji.

***Varianta simulace kombinace hypotéky a ÚSS*** – sice nemá nejnižší efektivní úrok, ale má nejvyšší čistou současnou hodnotu. Klientovi zbude nad splacení úvěrů k dispozici ještě částka 553.611,21 Kč. Z grafu č. 4.1.2.3 je zřejmé, že klient nebude mít problém se splácením obou úvěrů. Dokonce i průměrná splátka je nejnižší z možných variant ( $8.746 + 6.196/2 = 7.471$ ,-- Kč) a koeficient navýšení je také nejnižší (54,52%).

### **Shrnutí:**

Doporučuji variantu kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Podrobněji v kapitole č. 5.

## 4.2 Klienti B a C

### 4.2.1 Zjištění potřeb klientů

Klienti B a C mě oslovili s žádostí o finanční vyřešení jejich bydlení. Sdělili mi o sobě následující základní informace:

#### ❖ klientka B

- ✓ narodila se 16.02.1976 v Brně,
- ✓ je svobodná, současný stav družka,
- ✓ vzdělání vysokoškolské,
- ✓ zaměstnáním je protokolující úřednice u Městského soudu v Brně (zařazení – státní zaměstnanec),
- ✓ t.č. je na mateřské dovolené, která bude ukončena ke dni 2. 9. 2007,
- ✓ má 1 dítě, narozené v roce 2004,
- ✓ současný čistý měsíční příjem činí 9.149,-- Kč.

#### ❖ klient C

- ✓ narodil se 09.01.1972 v Brně,
- ✓ je rozvedený, současný stav druh,
- ✓ vzdělání středoškolské,
- ✓ je osobou samostatně výdělečně činnou (OSVČ) od roku 1996 – autoservis,
- ✓ má 2 děti, jedno ve společné domácnosti a na druhé platí soudem stanovené výživné ve výši 2.000,-- Kč,
- ✓ čistý měsíční příjem dle daňového přiznání činí 18.500,-- Kč.

Dále jsem při rozhovoru zjistila:

- ✓ Oba klienti se svým jedním dítětem bydlí ve společné domácnosti s rodiči, a to v bytě rodičů v Brně na ulici Vondrákova 60.
- ✓ Klientka B vlastní pozemek v centru obce Modřice u Brna, na kterém spolu chtějí postavit rodinný domek, do kterého se chtějí poté přestěhovat. V současné době je již dům rozestavěný, dosud však není zapsaný v katastru nemovitostí jako rozestavěná stavba. Parcela je stále zapsaná jako zahrada.



- ✓ Klienti **potřebují** financovat další výstavbu této nemovitosti v hodnotě cca **1,1 Kč**. Cena celkové stavby je 1,4 mil. Kč. V současné době klienti do stavby vložili cca 300.000,-- Kč, pozemek klientka B dostala darem od prarodičů. Stavbu provádí svépomocí.
- ✓ Z minulosti má klientka B uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, ze které mu byl poskytnut v únoru 2005 překlenovací úvěr ve výši 220.000,-- Kč a úvěr ze stavebního spoření. Tyto finanční prostředky byly již vyplaceny na předmětnou stavbu.
- ✓ V současné době klientka B splácí výše uvedený úvěr částkou 2.228,-- Kč měsíčně. Tato částka se dělí na 1.261,-- Kč, které připadnou na úroky z ÚSS, a na 967,-- Kč, kterými se dospořuje na účet stavebního spoření.
- ✓ Úvěrové životní pojištění má klientka B uzavřené taktéž od února 2005. Ročně hradí částku 239,-- Kč. Toto pojištění souvisí s již poskytnutým úvěrem.
- ✓ Doba splatnosti - klienti mají zájem o maximální dobu splatnosti, aby byla splátka co nejnižší.
- ✓ Splátku požadují co nejnižší.
- ✓ Pojištění nemovitosti dosud nemají uzavřené.
- ✓ Klientka B postupně v minulosti uzavřela s bankou GE Money Bank celkem 2 smlouvy o poskytnutí Expres půjček, které splácí měsíčně ve výši 4.132,-- Kč (tato částka se ještě dělí na skutečnou výši splátky 3.954,-- Kč a pojištění ve výši 178,-- Kč) a 2.825,-- Kč, dohromady tedy 6.957,-- Kč.
- ✓ S rodiči bydlí v 3-pokojovém bytě patřícím do osobního vlastnictví rodičů klientky B. Na nájemné a náklady na bydlení (konkrétně plyn, elektřina, teplo, telefon, televize, internet) přispívají společně rodičům částkou 3.000,-- Kč.
- ✓ Náklady na domácnost (konkrétně stravování, odívání, zájmy) činí cca 4.000,-- Kč, přičemž se touto částkou podílejí na těchto nákladech s rodiči.
- ✓ Co se týká pojistného, pak klienti hradí měsíčně:
  - úrazové pojištění se spořením dítěti ve výši 451,-- Kč,
  - úrazové pojištění klientky B ve výši 300,-- Kč,
  - úrazové a penzijní pojištění klienta C ve výši 1.564,-- Kč,
  - pojištění majetku – autoservisu klienta C – ve výši 698,-- Kč,
  - penzijní pojištění klientky B ve výši 300,-- Kč,

- ✓ Klienti vlastní 1 automobil v hodnotě cca do 20.000,-- Kč (jedná se o Renault 21 Nevada). Automobil není havarijně pojištěný. Povinné ručení činí 856,-- Kč čtvrtletně, tj. 286,-- Kč měsíčně. Výdaje na pohonné hmoty a údržbu vozu činí měsíčně cca 1.500,-- Kč.
- ✓ Klienti nesplácí žádný multiservis nebo leasing.
- ✓ Jako zajištění případného úvěru navrhnou klienti zástavu nemovitosti.

Uvedené zjištění je shrnuto do tabulky č. 4.2.1.1.

**Tabulka č. 4.2.1.1: Zjištění potřeb klientů**

Položka	Vyjádření
výše úvěru	1.100.000,-- Kč
splácení: nízký úrok s nejistotou	ano
vyšší úrok s jistotou	ne
možnost mimořádných splátek	ano
možnost doplacení úvěru dříve	nybí neuvážují
dobu splatnosti	maximální
účel úvěru	výstavba rodinného domu
požadavek daňového odpočtu	ano
zajištění	zástavní právo na nemovitost
životní či úvěrové pojištění	mají
forma bydlení	u rodičů
rodinný stav	druh, družka
počet vyživovaných osob ve společné domácnosti	1
nejvyšší dosažené vzdělání	vysokoškolské a středoškolské
sociální zařazení	státní zaměstnanec a OSVČ
uzavřená smlouva o stavebním spoření	ne
automobil či jiný podobný majetek	1 automobil
jiný movitý či nemovitý majetek	pozemek s rozestavěnou stavbou
<b>Příjmy:</b>	
čistý měsíční příjem obou klientů	27.649,-- Kč
jiné příjmy	0
<b>Měsíční příjmy celkem:</b>	<b>27.649,-- Kč</b>
<b>Výdaje klienta:</b>	
náklady na bydlení - nájemné, inkaso, TV ....	3.000,-- Kč
náklady na domácnost - odívání, stravování, zájmy...	4.000,-- Kč
úrazové, životní, penzijní pojištění	2.635,-- Kč
pojištění majetku	698,-- Kč
automobil (pohonné hmoty, údržba, povinné ručení)	1.786,-- Kč
splátky úvěrů	2.228,-- Kč
splátky úvěrů u jiné banky	6.957,-- Kč
leasing, multiservis apod.	0
výživné	2.000,-- Kč
<b>Měsíční výdaje celkem</b>	<b>23.304,-- Kč</b>
<b>Rozdíl příjmů a výdajů</b>	<b>4.345,-- Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z uvedené tabulky č. 4.2.1.1 je zřejmé, že klientům měsíčně zbývá k dispozici částka 4.345,-- Kč. K dostavbě svého domu potřebují částku cca 1.100.000,-- Kč. Na hypoteční úvěr v této výši je potřeba cca 5.500,-- až 6.500,-- měsíčně, tzn. že s jejich měsíčním zůstatkem v současném postavení na takový úvěr nestačí. Klienti tedy *nejdou* v tomto případě *bonitní* a jejich žádost o úvěr ve výši 1,1 mil. Kč by byla zamítnuta.

#### 4.2.2 Doporučení a budoucí předpoklady

Jelikož je měsíční splátka případného poskytnutého úvěru 5.712,-- Kč a klientům měsíčně zbývá k dispozici pouze částka 4.345,-- Kč doporučuji jim *konsolidaci expres půjček u GE Money Bank<sup>19</sup>*, tzn. požádat o spojení obou půjček do jedné. Sice se prodlouží doba splácení, ale sníží se tím výše splátky, která klienty měsíčně zatěžuje. Konkrétně: klienti hradí půjčky ve výši 4.132,-- Kč a 2.825,-- Kč, to je dohromady bez pojištění 6.957,-- Kč. Celková částka k doplacení činí k dnešnímu dni 175.065,-- Kč. Klienti banku skutečně navštívili a obdrželi Návrh variant Konsolidace půjček (viz. příloha č. 8). Z tohoto návrhu vyplývá, že nejvhodnější variantou z hlediska získání úvěru by byla splátka ve výši 3.907,-- Kč s dobou splácení po 60 měsíců. Z toho plyne, že *by se klientům zvýšila měsíční zbývajících částka z 4.345,-- Kč na 7.395,-- Kč* (tj. 6.957 – 3.907).

Pro výpočet čisté současné hodnoty jsem vyhodnotila následující předpoklady:

- ❖ Předpokládám, že měsíční příjem klientů poroste, jelikož klientka B nastupuje 03.09.2007 zpět do zaměstnání. Její čistý měsíční příjem před odchodem na mateřskou dovolenou činil 11.500,-- Kč. Za předpokladu návratu na původní pracovní zařazení, bude stejná částka jejím nástupním platem. Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1.1, měla by státním zaměstnancům průměrně narůstat mzda o cca 1,5%.
- ❖ Taktéž se dá předpokládat, že její příjem se bude nadále zvyšovat, jelikož klientka úspěšně absolvovala vysokou školu a bude po zaměstnavateli žádat pracovní zařazení přiměřené jejímu vzdělání, a to ihned po nástupu do zaměstnání. Ve výpočtech tedy počítám s povýšením v 1. roce a se zvýšením

---

<sup>19</sup> Žádost o konsolidaci půjček + Návrh konsolidace jsou přílohou č. 13.

mzdy cca o 7.000,-- Kč. Celkem dojde ke zvýšení oproti nynějšímu stavu o 9.300,-- Kč. Stane-li se, že jí zaměstnavatel takové místo nebude moci nabídnout, bude sice nucena dát výpověď a odejít, ale bude si hledat nové zaměstnání, nejlépe ve státní sféře, přiměřené jejímu vzdělání, kde se dá předpokládat i vyšší příjem.

- ❖ Klient C do budoucna nepředpokládá žádný výrazný nárůst příjmů ani výdajů. Podniká již několik let v oboru „Opravy motorových vozidel“, takže má zaběhnutou firmu, která prosperuje po delší časové období stále stejně.
- ❖ Co se týká budoucích výdajů, pak počítám s 3% mírou inflace. Proto budu uvažovat s 3% nárůstem měsíčních výdajů (výdajů na domácnost, výdajů na bydlení, ostatní výdaje ..).
- ❖ Jelikož mají klienti již 3-leté dítě, vzrostou tím jejich náklady – náklady na výživu dítěte (ve výpočtu počítám s nárůstem ze 3% na 5% od 1. roku splacení úvěru, od 7. roku pak na 6%, od 13. roku na 6,5%, od 20. roku zpět na 3% - dítě bude již dospělé a bude přispívat na domácnost a na bydlení). O dalším dítěti do budoucna neuvažují.
- ❖ Po 1. roce dojde ke snížení splátky ÚSS o částku 798,-- Kč na 1.430,-- Kč, jelikož bude dosaženo 40% CC a klientka B začne splácet řádný úvěr. Po 12 letech dojde k úplnému doplacení ÚSS. Dojde tím ke snížení výdajů.
- ❖ Po 5 letech dojde ke splacení Expres půjčky u GE Money Bank (splátka 3.907,-- Kč), takže výdaje opět klesnou.
- ❖ Klienti požadují roční fixaci úrokové sazby, jelikož chtějí co nejnižší splátku. Úroková sazba tedy činí 3,79%, proto v prvním roce počítám s touto sazbou. Poté si klient zvolí 4 období s 5-letou fixací úrokové sazby (za předpokladu, že nesplatí celou výši hypotečního úvěru z finančních prostředků z prodeje jeho bytu), proto předpokládám a do budoucna počítám se sazbami 4,79%, 5,29%, 5,79% a 6,29%. Na poslední období bude 4-letá fixace úrokové sazby 4,49%<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Předpokládám nárůst úrokových sazeb nyní o 1%, dále o cca 0,5%. V následujících výpočtech budu počítat se stejnými úrokovými sazbami jako v předchozím případě klienta A.

### 4.2.3 Varianty financování bydlení

Navrhuji provést simulaci financování:

- ❖ hypotečním úvěrem
- ❖ úvěrem ze stavebního spoření
- ❖ kombinací hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

#### Hypoteční úvěr

**Tabulka č. 4.2.3.1: Simulace hypotečního úvěru**

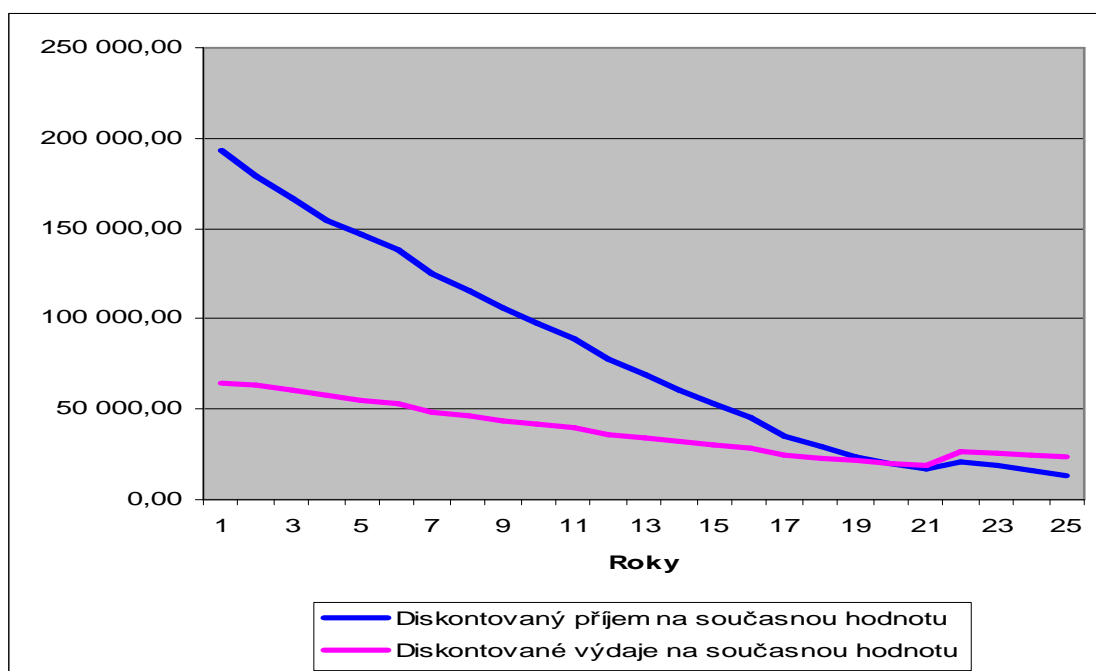
Hypoteční úvěr	
Výše úvěru	1.100.000,-- Kč
Úroková sazba: fixace na 1 rok	3,79%
Doba splatnosti v letech	25
Výše měsíční splátky	5.679,-- Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	9.900,-- Kč
Měsíční poplatky	150,-- Kč
Celkem bude uhrazeno	1.758.600,-- Kč
Koeficient navýšení	54,88%
<b>Efektivní úrok</b>	<b>3,56%</b>
<b>Reálný efektivní úrok</b>	<b>1,36%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>1.064.682,20 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Splátka hypotéky při úrokové sazbě 3,79% a době splatnosti 25 let by byla 5.679,-- Kč. Dále by uhradili poplatek za vyřízení úvěru ve výši 9.900,-- Kč a měsíčně by hradili poplatek za vedení účtu ve výši 150,-- Kč. Koeficient navýšení by byl 54,88%, efektivní úrok 3,565% a reálný úrok 1,36%.

Po zohlednění všech předpokládaných příjmů a výdajů jsem zjistila, že výše diskontovaných příjmů je 2.007.946,95 Kč a výše diskontovaných výdajů je 943.264,75 Kč. Čistá současná hodnota (viz. příloha č. 10) pak vychází ve výši 1.064.682,20 Kč. Srovnání je zakresleno v následujícím grafu č. 4.2.3.1.

**Graf č. 4.2.3.1: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů u hypotéky**



Zdroj: Vlastní zpracování

### Úvěr ze stavebního spoření

**Tabulka č. 4.2.3.2 Simulace ÚSS**

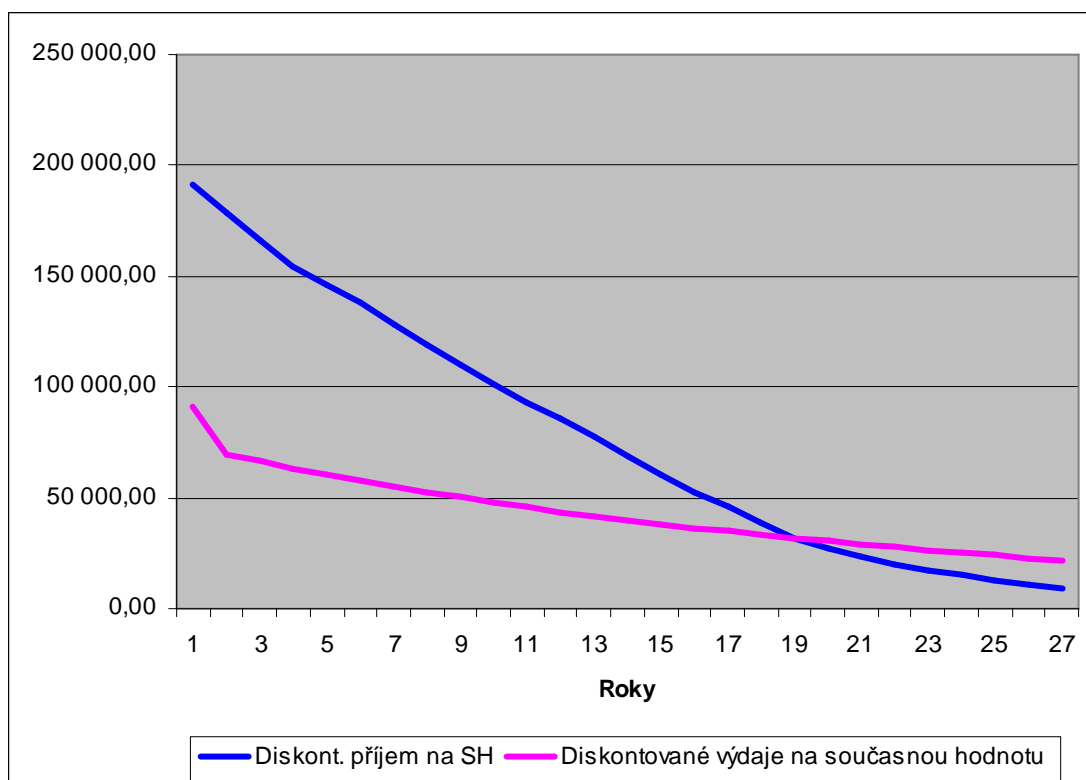
Úvěr ze stavebního spoření	
Výše úvěru	1.100.000,-- Kč
Úroková sazba PÚ	4,85%
Doba splatnosti v měsících PÚ	190
Výše měsíční splátky PÚ	6.380,-- Kč
Úroková sazba ÚSS	4,75%
Doba splatnosti v letech ÚSS	134
Výše měsíční splátky ÚSS	6.380,-- Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	9.500,-- Kč
Úhrada za založení smlouvy	9.500,-- Kč
Roční poplatky	285,-- Kč
Celkem bude uhrazeno	2.093.815,-- Kč
Koeficient navýšení	87,92%
<b>Efektivní úrok</b>	<b>5,62%</b>
<b>Reálný efektivní úrok</b>	<b>3,42%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>854.246,53 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

ÚSS by klienti spláceli ve výši 6.380,-- Kč měsíčně po dobu 324 měsíců. Koeficient navýšení by byl 87,92%, efektivní úrok 5,62% a reálný úrok 3,42%.

Z výpočtu *současné hodnoty budoucích plateb*, jejíž podrobný výpočet je přílohou č.11 vyplývá, že by klienti zaplatili částku 2.093.815,-- Kč, ale při zohlednění faktoru času by zaplatili za úvěr 1.167.725,29 Kč. Celkový příjem diskontovaný na současnou hodnotu je 2.021.971,82 Kč. Z toho plyne, že po odečtení diskontovaných výdajů od diskontovaných příjmů zbude klientovi k dispozici ještě částka 854.246,53 Kč. Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů je zachyceno v následujícím grafu č. 4.2.3.2.

**Graf č. 4.2.3.2: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů u ÚSS**



Zdroj: Vlastní zpracování

## Kombinace hypotéky a ÚSS

**Tabulka č. 4.2.3.3: Simulace hypotéky a ÚSS**

	Hypotéka	ÚSS	Celkem
Výše úvěru	800.000,-- Kč	300.000,-- Kč	1.100.000,-- Kč
Výše splátky			6.705,-- Kč
Úroková sazba hypotéky	3,79%		
Doba splatnosti hypotéky v letech	25		
Výše měsíční splátky hypotéky	4.155,-- Kč		
Úroková sazba PÚ		6,35%	
Doba splatnosti v letech PÚ		8	
Výše měsíční splátky PÚ		2550,-- Kč	
Úroková sazba ÚSS		4,75%	
Doba splatnosti v letech ÚSS		7	
Výše měsíční splátky ÚSS		2550,-- Kč	
Poplatky za vyřízení úvěru	9.500,-- Kč	3000,-- Kč	12.500,-- Kč
Úhrada za založení smlouvy		3000,-- Kč	3000,-- Kč
Měsíční poplatky za vedení účtu	150,-- Kč	23,75 Kč	173,75 Kč
Celkem bude uhrazeno	1.281.207,60 Kč	469.275,-- Kč	1.770.275,-- Kč
Koeficient navýšení	55,8%	53%	55%
<b>Efektivní úrok</b>	3,68%	6,78%	<b>3,62%</b>
<b>Reálný úrok</b>	1,48%	4,58%	<b>1,42%</b>
<b>Čistá současná hodnota</b>			<b>1.017.310,97 Kč</b>

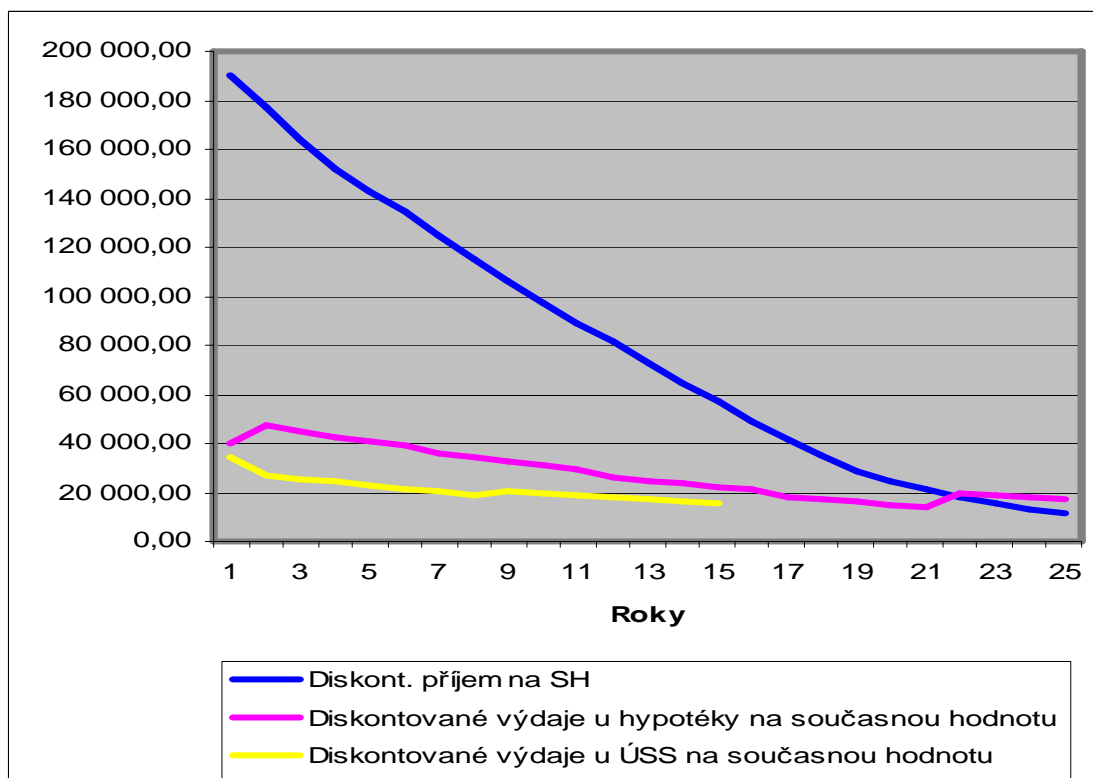
Zdroj: Vlastní zpracování

Při kombinaci hypotéky a ÚSS by klienti spláceli celkem částku 6.705,-- Kč po 15 let, poté by hradili částku 4.155,-- Kč po zbývajících 10 let. Došlo by k přeplacení poskytnutého úvěru o 55%, tj. o 605.500,-- Kč. Efektivní úrok, který opět zohlednil výši všech poplatků, by byl 3,62%, reálný úrok 1,42%.

Z výpočtu **současné hodnoty budoucích plateb** (viz. příloha č. 12) vyplývá, že by klient zaplatil částku 1.750.482,55 Kč, ale při zohlednění faktoru času zaplatí za úvěr částku 1.008.067,56 Kč. Celkový příjem diskontovaný na současnou hodnotu je ve výši 2.025.378,53 Kč. Z toho plyne, že čistá současná hodnota je ve výši 1.017.310,97 Kč. Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů je zaznamenáno v grafu č. 4.2.3.3.



**Graf č. 4.2.3.3: Srovnání diskontovaných příjmů a výdajů u kombinace hypotéky a ÚSS**



Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.2.4 Navrhované zajištění

Zajištění poskytovaného úvěru navrhuji zástavním právem k rozestavěné nemovitosti. Pro zřízení zástavního práva bude nutné, aby mi klienti doložili:

- výpis z katastru nemovitostí (LV) – tento mohu pořídit pro klienta přímo já díky dálkovému přístupu do katastru nemovitostí.
- odhad zpracovaný smluvním znalcem - na zpracování odhadu smluvním znalcem mohu nabídnout slevu 10% (dle dohody se znalcem). Předpokládaná cena za zpracování odhadu činí 4.000,- Kč.
- pojistnou smlouvu na nemovitost.

Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost ve výstavbě, pojištění nemovitosti nebude požadováno již při poskytnutí úvěru, ale následně po zápisu rozestavěné nemovitosti do příslušného Katastrálního úřadu.

Jako dozajištění bych navrhovala úvěrové životní pojištění, i když v tomto konkrétním případě to není nutné.

Podklady, které mi klienti doloží:

- potvrzení o příjmu a potvrzení o nástupu do zaměstnání,
- daňové přiznání za poslední 2 roky,
- stavební povolení s doložkou právní moci,
- rozpočet stavby se souhlasem a razítkem stavebního dozoru,
- znalecký posudek – znalce doporučím,
- pojistná smlouva na nemovitost, která je zástavou – bude-li uzavřena,
- pojistná smlouva úvěrového životního pojištění – bude-li uzavřena.
- výpis z katastru nemovitostí (LV),
- potvrzení banky o konsolidaci půjček.

#### 4.2.5 Porovnání a vyhodnocení nabídnutých variant

Všechny tři shora uvedené varianty jsou shrnuty do přehledné tabulky.

**Tabulka č. 4.2.5.1: Porovnání variant**

Úvěr 1.100.000,-- Kč	Hypotéka	ÚSS	Hypotéka + ÚSS
Výše měsíční splátky	5.679,-- Kč	6.380,-- Kč	4.155,-- Kč; 2.550,-- Kč
Doba splatnosti v letech	25	27	15; 10
Koeficient navýšení	54,88%	87,92%	55%
Efektivní úrok	3,56%	5,62%	3,62%
Reálný efektivní úrok	1,36%	3,42%	1,42%
Čistá současná hodnota	1.064.682,20 Kč	854.246,53 Kč	1.017.310,97 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 4.2.5.1 vyplývá:

**Varianta simulace hypotéky** – zde je nejnižší sazba efektivního úroku (3,56%), reálného úroku (1,36%) a nejvyšší čistá současná hodnota. To znamená, že nad splacení hypotéky klientům zbude k dispozici 1.064.682,20 Kč. Z grafu č. 4.2.3.1 je vidět, že ke konci doby splatnosti (asi od 20. roku) se můžou klienti dostat do situace, kdy nebudou mít dostatek finančních prostředků na splácení hypotéky.

***Varianta simulace ÚSS*** – tato varianta má vysokou měsíční splátku, velmi vysoký koeficient navýšení a nejdelší dobu splatnosti. Z grafu č. 4.2.3.2 je patrné, že ke konci doby splatnosti může nastat situace, kdy klienti nebudou mít po 19. roce finanční prostředky na splácení ÚSS. Tuto variantu nedoporučuji.

***Varianta simulace kombinace hypotéky a ÚSS*** – tato varianta je svými výsledky velmi podobná simulaci hypotéky. Efektivní úrok je pouze o 0,06% vyšší. Čistá současná hodnota je nižší pouze o 47.371,23 Kč. Průměrná splátka je 3.352,50 Kč. Z grafu č. 4.2.3.3 je zřejmé, že klienti mohou mít problém se splácením po 21. roce.

### **Shrnutí:**

Klientům doporučuji variantu hypotečního úvěru. Podrobněji v kapitole č. 5.

## 5 Shrnutí a vyhodnocení nejvhodnějších variant

### 5.1 Klient A

Klient potřebuje financovat výstavbu rodinného domu ve výši 1.500.000,-- Kč. Po výpočtu jak efektivního úroku a koeficientu navýšení u všech navržených možností financování bydlení, tak po výpočtu čisté současné hodnoty jednotlivých variant, jsem dospěla k závěru, že klientovi nabídnu *kombinaci hypotečního úvěru s roční fixací úrokové sazby a úvěru ze stavebního spoření*.

Tato varianta má následující *vyhodnocení*:

- ✓ Výše hypotečního úvěru je 1.200.000,--Kč a maximální doba splatnosti je 25 let.
- ✓ Úroková sazba u hypotéky je stanovena jako pevná na 1 rok ve výši 3,79%.
- ✓ Měsíční splátka je ve výši 6.196,-- Kč.
- ✓ Měsíční poplatek za vedení účtu je 150,-- Kč.
- ✓ Úvěr ze stavebního spoření navrhuji ve výši 300.000,-- Kč,
  - měsíční splátka překlenovacího úvěru je 2.550,-- Kč při úrokové sazbě 6,35% a době splatnosti 8 let ,
  - měsíční splátka řádného úvěru je taktéž 2.550,-- Kč při úrokové sazbě 4,75% a době splatnosti 7 let.
- ✓ Roční poplatek za vedení účtu je 285,-- Kč.
- ✓ Zaplacené poplatky za vyřízení obou úvěrů a za založení smluv celkem činí částku 16.800,-- Kč.
- ✓ Celková měsíční splátka v 1. roce činí 8.746,-- Kč. Klient požaduje splátku co nejnižší. Nejnižší splátka je u financování hypotékou (7.790,20 Kč). Pokud by klient doplatil po 1. roce poskytnutý úvěr, pak by pro něj byla vhodnější (co se týká výše měsíční splátky) tato druhá varianta.
- ✓ Po propočtu, kolik klient za úvěry zaplatí po 1. roce (v případě, že bude chtít úvěry splatit mimořádnou jednorázovou splátkou), jsem zjistila, že klient uhradí částku 122.715,90 Kč včetně potřebného měsíčního pojistného ve výši 703,-- Kč a znaleckého odhadu ve výši 4.500,-- Kč. Tento výsledek není z možných variant tohoto propočtu nejnižší, jelikož klient musí uhradit poplatky za 2 úvěry. Pokud bych brala v úvahu pouze tento výpočet, pak by byla vhodnější varianta

financování bydlení hypotečním úvěrem, kde by klient po 1. roce uhradil částku 103.875,90 Kč (rozdíl je 18.840,-- Kč ve prospěch varianty financování hypotékou).

- ✓ Celkový koeficient navýšení činí 54,52% - z uvedených simulací je toto navýšení nejnižší (o 817.800,-- Kč).
- ✓ Efektivní úrok 5,06% sice není nejnižší, ale tento zohledňuje pouze výši zaplacených úroků a poplatků, souvisejících s úvěry, z důvodu lepší srovnatelnosti produktů i výpočtu celkového měsíčního zatížení.
- ✓ Celkově klient za úvěry zaplatí částku 2.383.875,-- Kč, ale po zohlednění faktoru času zaplatí částku 1.308.709,20Kč.
- ✓ Čistá současná hodnota vyšla z možných variant nejvyšší a činí 553.611,21 Kč. Je to částka, která zůstane klientovi nad rámec splácení úvěrů.
- ✓ Z grafu č. 4.1.2.3 vyplývá, že klient by se po celou dobu splatnosti neměl dostat do žádných finančních potíží a neměl by mít problém se splácením obou úvěrů, což je velmi důležité. U variant financování hypotékou a ÚSS tomu tak není.
- ✓ Beru-li v úvahu, že klient nepoužije finanční prostředky z prodeje bytu k úhradě poskytnutého úvěru, pak volím jednoznačně variantu financování kombinací hypotéky a ÚSS, i když je zde měsíční splátka vyšší než u financování hypotékou.

***Závěrem klientovi doporučuji kombinaci hypotéky a ÚSS***, přičemž zbývající finanční prostředky<sup>21</sup> by mohl zhodnotit buď ve stavebním spoření nebo životním pojištění, kdy po určité době by z naspořených financí a z výnosů mohl mimořádnými splátkami splácet úvěry. Dále navrhuji, aby klient 2-pokojový byt, který má v osobním vlastnictví, neprodával, ale ponechal si ho k pronájmu. Jelikož se byt nachází v centru města Brna (Smetanova ulice), pak by ho mohl pronajímat i za částku 10.000,-- Kč (zařízený i za více). Splátka úvěru by byla 8.746,-- Kč, to znamená, že by klient mohl finančními prostředky z pronájmu bytu úvěr bez problémů splácet.

---

<sup>21</sup> Měsíčně klientovi zbývá částka 11.580,-- Kč minus splátka úvěrů 8.746,-- Kč = 2.834,-- Kč

## 5.2 Klienti B a C

Klienti B a C potřebují co nejrychleji vyřešit dostavbu svého rodinného domu. Požadují částku 1.100.000,-- Kč. Po zhodnocení všech potřebných výpočtů klientům navrhuji k financování bydlení využití hypotečního úvěru. Před vyhodnocením nejvýhodnější varianty je potřeba zmínit, že klienti původně by neměli dostatek zbývajících volných finančních prostředků na splácení případného poskytnutého úvěru. Měsíčně jim zbývala částka 4.345,-- Kč, jelikož měli mnoho výdajů. Proto jsem jim doporučila požádat banku, u které splácejí dvě půjčky, o konsolidaci splátek. Po navržení možných variant konsolidace si klienti vybrali takovou variantu, že jim nyní zůstává k dispozici měsíčně 7.395,-- Kč.

Tato varianta má následující **vyhodnocení**:

- ✓ Výše hypotečního úvěru je 1.100.000,--Kč a maximální doba splatnosti je 25 let.
- ✓ Úroková sazba je stanovena jako pevná na 1 rok ve výši 3,79%.
- ✓ Měsíční splátka je ve výši 5.679,-- Kč a splňuje požadavek klientů hradit co nejnižší splátku, aby překlenuli období, kdy je klientka B ještě po 3 měsíce na mateřské dovolené.
- ✓ Měsíční poplatek za vedení účtu je 150,-- Kč.
- ✓ Poplatek za vyřízení úvěru činí 9.900,-- Kč.
- ✓ Koeficient navýšení činí 54,88% - z uvedených simulací je toto navýšení nejnižší (o 603.700,-- Kč).
- ✓ Efektivní úrok 3,56% vyšel z možných variant také nejnižší. To znamená, že z tohoto pohledu je varianta financování hypotékou, co se týká srovnatelnosti produktů a výpočtu celkového měsíčního zatížení, pro klienty nejvýhodnější.
- ✓ Celkově klienti za úvěr zaplatí částku 1.745.718,39 Kč, ale po zohlednění faktoru času zaplatí částku 943.264,75 Kč.
- ✓ Čistá současná hodnota vyšla z možných variant nejvyšší, a to 1.064.682,20 Kč. Tato částka by měla zůstat klientům nad rámec splácení úvěru.
- ✓ Z grafu č. 4.2.3.1 vyplývá, že klienti by se po téměř celou dobu splatnosti neměli dostat do žádných finančních potíží a neměli by mít problém se splácením úvěru. Riziko nedostatku finančních prostředků na splácení úvěru hrozí až ke konci doby splatnosti úvěru (asi od 20. roku). Toto riziko hrozí u všech tří navržených variant.

***Závěrem klientům doporučuji financovat dostavbu rodinného domku hypotékou.***

K odvrácení situace, že by neměli dostatek volných peněžních prostředků ke konci doby splatnosti, navrhuji po 12. roce (ale i dříve), kdy budou splaceny jak půjčka u GE Money Bank, tak i ÚSS, uzavřít smlouvu o stavebním spoření nebo životní pojištění, kde mohou své finance zhodnotit a mimořádnou splátkou poté splatit část hypotéky. Vyhnuli by se tak okamžiku nemožnosti splácet úvěr. Další možnost je také ta, že jelikož by klientům v průběhu doby splatnosti dle výpočtu čisté současné hodnoty měla zbývat k dispozici celkem částka 1.064.682,20 Kč, bylo by vhodné i z této částky splácet mimořádně hypoteční úvěr. Mohlo by to do budoucna odvrátit riziko nemožnosti splácení.

## **Závěr**

S řešením vlastního bydlení a zejména s otázkou jeho financování se v životě setká každý z nás. Pokud člověk nemá to štěstí, že se touto problematikou nemusí zabývat, musí si svoje vlastní bydlení vybudovat sám nejlépe prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Otázka financování bydlení se týká i mě samotné, proto jsem se rozhodla, že se budu ve své diplomové práci zabývat jednotlivými možnostmi financování bydlení.

V dnešní době je stále mnoho lidí, kteří se „bojí“ úvěrů a raději si spoří. Tito lidé by si měli uvědomit hlavní rozdíl mezi spořením a splácením úvěrů. Do porovnání těchto dvou možností je nutné zahrnout i působení inflace. Spoříme-li, ukládáme peníze a po určité době si za naspořené peníze danou nemovitost koupíme. Hodnota dané nemovitosti dnes však není hodnotou v budoucnu. A čím vyšší je inflace, tím méně nám reálně z naspořených financí zbude. Při spoření totiž inflace „znehodnocuje“ naspořené peněžní prostředky. V případě splácení úvěrů si můžeme danou nemovitost koupit ihned a ta se stává naším majetkem. Dokonce se dá předpokládat, že v budoucnu bude nemovitost dražší než v současné době. A čím vyšší je inflace, tím méně splácíme bance za úvěr, protože inflace „znehodnocuje“ finanční prostředky, které vracíme.

Úvodem práce se zabývám především teoretickými poznatky z oblasti financování bydlení. Popisuji zde potřebu vlastního bydlení a rozdíly mezi vlastním bydlením a bydlením v podnájmu. Rozebírám zde různé možnosti financování bydlení, kterých je v současné době mnoho. Dále se podrobněji zabývám stavebním spořením, jeho legislativou, účastníky, stavebními spořitelny a v neposlední řadě i úvěry ze stavebního spoření a hypotečními úvěry. Závěrem této teoretické části jsou shrnuty výhody a nevýhody těchto finančních nástrojů. Mezi nejdůležitější výhody bezesporu patří možnost získání velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek, získání státní podpory, možnost snížení daňového základu apod..

Pracuji jako finanční poradce a v kapitole 3 popisuji svoji činnost. Jelikož jsem smluvně vázána s Českou spořitelnou, a.s., rozebírám a v závěrečné části klientům nabízím její produkty. U jednotlivých stavebních spořitel a hypotečních bank, jsem provedla analýzu co se týká nejnižší úrokové sazby, maximální doby splatnosti,



maximální doby fixace úvěru, minimální a maximální výše úvěru, nejnižší poplatky atd.. Taktéž zde rozebírám důležitost efektivní úrokové míry, což je taková úroková míra, která zohledňuje všechny uhrazené poplatky a platby vynucené čerpáním úvěru, ale i daňovou úsporu. Říká nám, kolik vlastně za půjčené peníze skutečně zaplatíme. Zohledníme-li v této efektivní úrokové míře i inflaci, pak dostáváme reálnou úrokovou sazbu. V neposlední řadě zde uvádím pro přehled vývoj Hypoindexu za posledních 5 let a vývoj průměrné reálné mzdy a míry inflace za posledních 10 let. Důležitým bodem mé činnosti je i výpočet současné hodnoty budoucích plateb, jehož vzorcem je zakončena 3. kapitola.

Ve 4. kapitole mé práce představuji klienty, kteří potřebují co nejlépe vyřešit financování jejich bydlení, a navrhuji možné varianty financování.

Klient A potřebuje financovat výstavbu rodinného domu ve výši 1.500.000,-- Kč. Jeho měsíční příjem činí 22.380,-- Kč a celkové měsíční výdaje 10.800,-- Kč, tzn. že mu zbývá měsíčně k dispozici částka 11.580,-- Kč. Klient je bonitní. V současné době bydlí ve vlastním 2-pokojovém bytě o hodnotě cca 1.600.000,-- Kč a tento by chtěl v horizontu 1 roku prodat. Klient požaduje úvěr s co nejnižší splátkou a uvažuje o tom, že po prvním roce úvěr splatí z finančních prostředků, které získá z prodeje svého bytu. Po porovnání a zhodnocení navržených variant (viz. kapitola 4.1.2) ***klientovi doporučuji využít kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření***, a to z následujících důvodů. Klient požadoval co nejnižší splátku s tím, že by chtěl úvěr po roce jednorázově splatit. V tomto případě bych mu navrhla variantu financování hypotečním úvěrem, jelikož je zde splátka nejnižší (6.196,-- Kč) a také po porovnání celkové úhrady za úvěry po 1. roce by u této varianty zaplatil za úvěr nejméně (103.875,90 Kč). Jelikož chci klientovi doporučit, aby svůj byt neprodával, ale pronajímal, pak přichází jako vhodnější varianta financování kombinací hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. V tomto případě by měsíční splátka činila 8.746,-- Kč, úroková sazba s roční fixací by byla 3,79%, doba splatnosti by byla 25 let. U této varianty je nejnižší koeficient navýšení (54,52%) a nejvyšší čistá současná hodnota ve výši 553.611,21 Kč. Nad rámec splácení úvěrů by tedy klientovi zbylo nejvíce finančních prostředků. Pokud by klient byt skutečně pronajímal za částku 10.000,-- Kč, což odpovídá skutečnosti, pak by mu tento pronájem pokryl veškeré výdaje spojené s úvěrem.

Klienti B a C potřebují vyřešit dostavbu svého rodinného domu a požadují částku 1.100.000,-- Kč. Jejich celkové měsíční příjmy jsou 27.649,-- Kč a výdaje původně činily 23.304,-- Kč. To znamená, že jim měsíčně zbývala k dispozici částka 4.345,-- Kč, a v tomto případě klienti nebyli bonitní. Proto jsem jim doporučila zredukovat měsíční výdaje tím, že požádají u GE Money Bank, kde splácí 2 půjčky, o konsolidaci splátek. Klienti obdrželi od banky návrh na konsolidaci a dohodli se na nižší celkové splátce ve výši 3.907,-- Kč s dobou splatnosti 60 měsíců. Tím se zvýšil jejich měsíční zůstatek na 7.395,-- Kč. V tomto případě jsou již bonitní a můžu uvažovat o dalších návrzích. Po porovnání a zhodnocení navržených variant financování bydlení jsem dospěla k závěru, že ***klientům doporučím využití hypotečního úvěru***, a to z následujících důvodů. Klienti požadují co nejnížší možnou splátku úvěru, kterou tato varianta splňuje. Splátka je ve výši 5.679,-- Kč. Úroková sazba s roční fixací činí 3,79%, doba splatnosti je 25 let. Koeficient navýšení vyšel u této varianty nejnížší, ve výši 54,88%. Efektivní úroková míra je ve výši 3,56% a je také nejnížší. Čistá současná hodnota u této varianty vyšla nejlépe, to znamená, že klientům v průběhu doby splatnosti zbude nad rámec splácení úvěru částka 1.064.682,20 Kč. Z grafu č. 4.2.3.1 vyplývá, že klienti by se po téměř celou dobu splatnosti neměli dostat do žádných finančních potíží a neměli by mít problém se splácením úvěru. Riziko nedostatku finančních prostředků na splácení úvěru hrozí až ke konci doby splatnosti úvěru (asi od 20. roku). Proto navrhuji po 12. roce (ale i dříve), kdy budou splaceny jak půjčka u GE Money Bank, tak i ÚSS, uzavřít smlouvu o stavebním spoření nebo životní pojištění, kde mohou své finance zhodnotit a mimořádnou splátkou poté splatit část hypotéky. Vyhnuli by se tak okamžiku nemožnosti splácet úvěr. Jelikož by klientům v průběhu doby splatnosti dle výpočtu čisté současné hodnoty měla zbývat k dispozici celkem částka 1.064.682,20 Kč, bylo by vhodné i z této částky mimořádnými splátkami splácet hypoteční úvěr. Mohlo by to do budoucna odvrátit riziko nemožnosti splácení.

Závěrem bych chtěla podotknout, že z výše uvedených případů vyplývá, že i když se na počátku oba případy jevily jako velmi podobné, jsou potřeby klientů individuální a výsledek vyšel v každém případě jiný.

Doufám, že moje práce přispěje zájemcům k rozhodování o financování jejich bydlení.

## Seznam literatury

### a) *Knihy*

- 1) CIPRA, T. *Finanční a pojistné vzorce*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2006. 376 s. ISBN 80-247-1633-X.
- 2) DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 244. publ. Praha: Linde, 1999. 475 s. ISBN 80-7201-141-3.
- 3) PAVELKA, F., BARDOVÁ, D. a OPLTOVÁ, R. *Úvěrové obchody*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8.
- 4) POKORNÝ, J. *Předdiplovní seminář: Jak efektivně zpracovat a obhájit diplomovou práci*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2006. 58 s. ISBN 80-214-3254-3.
- 5) POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
- 6) RADOVÁ, J. a DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2005. 286 s. ISBN 80-247-1230-X.
- 7) REVERENDA, Z., MANDEL, M. a KODERA, J., aj. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005.
- 8) SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- 9) SYROVÝ, P. a NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- 10) ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví I*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 263 s. ISBN 80-7169-859-8.
- 11) ZEMAN, V. *Bankovníctví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2006. 88 s. ISBN 80-214-3256-X.

### b) *Časopisecké články*

- 12) RYSKOVÁ, S. S křížkem po funuse. *Ekonom*. 2006, 26.10.-1.11.2006, roč. 50, č. 43, s. 12. ISSN 1210-0714.
- 13) RYSKOVÁ, S. Obavy už jsou v ceně. *Ekonom*. 2006, 26.10.-1.11.2006, roč. 50, č. 43, s. 16 – 20. ISSN 1210-0714.

- 14) Stavební spoření: úvěrům se daří. *Lidové noviny*, 2006, 15.02.2006, roč. 19, č. 39, s. 15. ISSN 0862-5921.

**c) Úřední dokumenty**

- 15) Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ze dne 5. listopadu 2003

**d) Internetové zdroje** – ze všech bylo čerpáno v květnu 2007

- 16) [fincentrum.idnes.cz](http://fincentrum.idnes.cz)  
17) [www.burinka.cz](http://www.burinka.cz) – oficiální internetové stránky SSČS  
18) [www.csas.cz](http://www.csas.cz) - oficiální internetové stránky ČS  
19) [www.cszo.cz](http://www.cszo.cz) - oficiální internetové stránky Českého statistického úřadu  
20) [www.dumfinanci.cz](http://www.dumfinanci.cz) – portál pro průzkum finančního trhu  
21) [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) – finanční portál pro odborníky i laiky  
22) [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) - oficiální internetové stránky Ministerstva financí České republiky  
22) [www.penize.cz](http://www.penize.cz) - finanční portál, SALVE GROUP CZ a.s., ISSN 1213-2217  
24) [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz) - portál Veřejné správy České republiky  
25) [www.stavebni-sporeni.com](http://www.stavebni-sporeni.com) – portál pro možnost uzavření stavebního spoření  
26) [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz) - oficiální internetové stránky Státního fondu rozvoje bydlení

## Seznam zkratek

ČS – Česká spořitelna, a.s.

SSČS – Stavební spořitelna České pojišťovny, a.s.

HYST – HYPO stavební spořitelna, a.s.

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

ČSOB – Československá obchodní banka, a.s.

ČSÚ – Český statistický úřad

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

MF – Ministerstvo financí

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

SRFB – Státní fond rozvoje bydlení

EU – Evropská unie

ÚSS – úvěr ze stavebního spoření

PÚ – překlenovací úvěr

HČ – hodnotící číslo

CČ – cílová částka

SP – státní podpora

LV – list vlastnictví

SH – současná hodnota

p.a. – zkratka pro „per anum“, za rok. V procentech vyjádřená úroková sazba p.a. znamená výši úroku v procentech z nominální částky za jeden rok.

ZD – základ daně

DPH – daň z přidané hodnoty OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

SJM – společné jmění manželů

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Sazebník ČS

Příloha č. 2 – Žádost o úvěr

Příloha č. 3 – Sazebník úhrad SSČS

Příloha č. 4 – Žádost o úvěr k ÚSS

Příloha č. 5 – Výpočet bonity klienta

Příloha č. 6 – Analýza hypotečních bank a jejich produktů

Příloha č. 7 – Simulace hypotéky pro klienta A – výpočet ČSH

Příloha č. 8 – Simulace ÚSS pro klienta A – výpočet ČSH

Příloha č. 9 – Simulace kombinace hypotéky a ÚSS pro klienta A – výpočet ČSH

Příloha č. 10 – Simulace hypotéky pro klienty B a C – výpočet ČSH

Příloha č. 11 – Simulace ÚSS pro klienty B a C – výpočet ČSH

Příloha č. 12 – Simulace kombinace hypotéky a ÚSS pro klienty B a C – výpočet ČSH

Příloha č. 13 – Žádost o konsolidaci půjček + Návrh možností konsolidace půjček

**Sazebník České Spořitelny, a.s., pro bankovní obchody  
(dále jen Sazebník)  
část:**

**V. Úvěry**

**Obsah:**

1. ÚVĚR NA SPOROŽIROVÉM ÚČTU (KONTOKORENT)
2. SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY, HOTOVOSTNÍ ÚVĚRY \*)
3. AMERICKÉ HYPOTÉKY - SPOTŘEBITELSKÉ I HOTOVOSTNÍ
4. HYPOTEČNÍ A STAVEBNÍ ÚVĚRY V ČESKÉ I V CIZÍ MĚNĚ
5. OBECNÉ POLOŽKY

**1. ÚVĚR NA SPOROŽIROVÉM ÚČTU (KONTOKORENT)**

pol.	text	cena v Kč
1.1.	sjednání (otevření) úvěru na spořizirovému účtu (kontokorent) na dobu neurčitou	200,-
	(netýká se spořizirových účtů Program Student+)	
1.2.	správa a vedení úvěru na spořizirovému účtu (kontokorent) na dobu neurčitou - měsíčně	10,-
	(netýká se spořizirových účtů Program Student+, kontokorentu v Programu World Class Elite a World Class)	
1.3.	zvýšení úvěru na spořizirovému účtu (kontokorent) na dobu neurčitou (netýká se spořizirových účtů Program Student+)	150,-

**2. SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY, HOTOVOSTNÍ ÚVĚRY \*)**

pol.	text	cena v Kč
2.1 .	správa a vedení úvěrového účtu	
2.1.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>úvěrů poskytnutých na základě zvláštních právních předpisů - ročně (za každý započatý kalendářní rok)</li> </ul>	300,-
2.1.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>úvěrů ostatních - ročně (za každý započatý kalendářní rok)</li> <li>úvěrů ostatních poskytnutých od 1.1.2005 - měsíčně</li> </ul> <p><b>Cena 500,- Kč a 49,- Kč se neuplatňuje u:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>úvěrů v produktech TADY &amp; TEĎ (včetně Nákupního úvěru)</li> <li>Závazkového úvěru</li> <li>služby Úvěr po telefonu</li> </ul>	500,- 49,-

2.2.	<p>přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr Cena se vybírá při podpisu úvěrové smlouvy.</p> <p><b>Cena se neuplatňuje u:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- úvěrů v produktech TADY &amp; TEĎ (včetně Nákupního úvěru)</li> <li>- služby Úvěr po telefonu - ukončeny k 21.8.2006</li> <li>- hotovostního úvěru pro studenty VŠ</li> <li>- u Závazkového úvěru</li> </ul>	0,8 % z požadované hodnoty úvěru, min. 400,- max. 7 000,-
2.3.	za přistoupení do pojištění k hotovostním úvěrům - měsíčně	
	soubor pojištění A	soubor pojištění B
	dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí	ztráta zaměstnání, dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí
úvěry do 49 999,- Kč	75,-	95,-
úvěry od 50 000,- Kč do 100 000,- Kč	95,-	135,-
úvěry od 100 001,- Kč do 149 999,- Kč	135,-	175,-
úvěry od 150 000,- Kč do 200 000,- Kč	155,-	215,-
2.4.	za přistoupení do pojištění k úvěrům v produktech TADY & TEĎ - měsíčně	
	soubor pojištění A	soubor pojištění B
	dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí	ztráta zaměstnání, dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita, úmrtí
úvěry do 14 999,- Kč	39,-	75,-
úvěry od 15 000,- Kč do 49 999,- Kč	75,-	95,-
úvěry od 50 000,- Kč do 100 000,- Kč	135,-	175,-

\*) půjčky, úvěry na nemovitý majetek, úvěry spotřebitelské, úvěry v produktech TADY & TEĎ, úvěry v hotovosti, dlouhodobé úvěry na nemovitý majetek, nákupní úvěry, úvěry na vozidla Sporoservis – ukončeny k 30.6.2006



**3. AMERICKÉ HYPOTÉKY - SPOTŘEBITELSKÉ I HOTOVOSTNÍ**

pol.	text	cena v Kč
3.1 .	správa a vedení úvěrového účtu - měsíčně	97,-
3.2.	přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr Cena se vybírá při podpisu úvěrové smlouvy.	0,8 % z požadované hodnoty úvěru, min. 5 000,- ; max. 20 000,-

**4. HYPOTEČNÍ A STAVEBNÍ ÚVĚRY V ČESKÉ I V CIZÍ MĚNĚ**

pol.	text	cena v Kč
4.1.	správa a vedení úvěrového obchodu	150,-
4.2.	za předběžné posouzení žádosti o úvěr f.o. a vystavení hypotečního certifikátu (nenahrazuje příslib úvěru)	1 000,-
4.2.1.	za předběžné posouzení žádosti o úvěr f.o. a vystavení hypotečního certifikátu pro kombinaci hypotéky s novomanželskou půjčkou (dle nařízení vlády č. 616/2004) (nenahrazuje příslib úvěru)	zdarma
4.3.	za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu úvěru - hypoteční úvěr	
4.3.1.	- do výše 5,0 milionů Kč	0,9 % z hodnoty úvěru min. 9 500,- max. 25 000,-
4.3.2.	- nad 5,0 milionů Kč	individuální sazba min. 35 000,-
	Cena je vybírána při podpisu smlouvy o úvěru.	
4.3.3	hypoteční úvěr poskytnutý v rámci zvláštních projektů	individuálně
4.4.	hypoteční úvěr (na splacení stavebního úvěru)	0,1 % z hodnoty sjednaného úvěru min. 1 000,-
4.5.	zjištění ceny bytu nebo RD v případě, kdy při projednání úvěru není na klientovi vyžadováno předložení znaleckého ocenění úvěrované nemovitosti a současně bance nebylo předáno jiné akceptovatelné znalecké ocenění nebo banka provedla ocenění na vlastní náklady	
4.5.1.	- celkovou plochu bytu do velikosti 50 m2 včetně	1 000,- *)
4.5.2.	- celkovou plochu bytu do velikosti 100 m2 včetně	1 500,- *)

4.5.3.	- RD a nebo celkovou plochu bytu o velikosti nad 100 m2	2 000,- *)
4.6.	vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
4.7.	za převzetí dluhu novému klientovi	0,5 % z nesplaceného zůstatku úvěru
4.8.	za rezervaci prostředků u hypotečního úvěru pro f.o. (pouze u úvěrů s dobou čerpání přesahující 6 měsíců)  V případě, že dojde k prodloužení doby čerpání úvěru a doba čerpání úvěru přesáhne tímto 6 měsíců, je cena za rezervaci prostředků vybírán od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém došlo k prodloužení doby čerpání.	0,5% z nevyčerpané částky úvěru (metoda skutečnost/360)
4.8.1.	za rezervaci prostředků u hypotečního úvěru poskytnutého v rámci zvláštních projektů pro f.o. (pouze u úvěrů s dobou čerpání přesahující 6 měsíců)	individuálně
	<b>ČS Hypotéka na počkání</b>	
4.9.	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o ČS Hypotéku na počkání pro f.o.	0,9% z hodnoty úvěru min. 9 500,- max. 25 000,-
4.9.1.	správa vedení úvěrového obchodu: - spláceného z účtu vedeného u ČS - spláceného z účtu vedeného u jiné banky	150,- 200,-
4.9.2.	změna smluvních podmínek: - změna smluvních podmínek Dodatkem č. 1 k úvěrové smlouvě - z podnětu klienta viz. bod 5.1.2.	zdarma 0,2% z aktuálního zůstatku, min. 1 000,- max. 3 000,-
4.9.3.	za rezervaci prostředků u ČS Hypotéky na počkání - poskytnuté na koupi - poskytnuté na výstavbu (pouze u úvěrů s dobou čerpání přesahující 6 měsíců od data podpisu Dodatku č. 1 k úvěrové smlouvě)  V případě, že dojde k prodloužení doby čerpání ČS Hypotéky na počkání poskytnuté na výstavbu a doba čerpání úvěru přesáhne tímto 6 měsíců, je cena za rezervaci prostředků vybírána od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém došlo k prodloužení doby čerpání.	zdarma 0,5% z nevyčerpané částky úvěru (metoda skutečnost/360)
4.9.4.	vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma

\*) Je součástí osvobozené činnosti bez nároku na odpočet, pokud je využito jen pro potřeby banky – poskytnutí úvěru. Pokud je klientovi znalecké ocenění poskytnuto pro jiné účely, podléhá sazbě DPH 19 %.

## 5. OBECNÉ POLOŽKY

pol.	text	cena v Kč
5.1.	změna smluvních podmínek z podnětu klienta	
5.1.1.	a) u úvěrů kromě hypotečních úvěrů	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 100,- max. 1 500,-
5.1.2.	b) u hypotečních úvěrů	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000,- max. 3 000,-
	<p>V případě změny smluvních podmínek z podnětu klienta v období čerpání je aktuálním zůstatkem úvěru vyčerpaná částka.</p> <p>V případě uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu do výše odpovídající splacené části úvěru se klientovi účtuje cena ve výši 500,- Kč.</p> <p>V případě uplatnění poplatku za převzetí dluhu se poplatek za změnu smluvních podmínek nevybírám.</p>	
5.2.	Úhrada nákladů spojených s mimořádnou splátkou úvěru	
5.2.1.	Spotřebitelské a hotovostní úvěry (pro úvěry sjednané od 1.12.2006)	4% z výše mimořádné splátky, minimálně 500 Kč maximálně 5.000 Kč
5.2.2.	Americké hypotéky - spotřebitelské i hotovostní (pro úvěry sjednané od 1.12.2006)	1% z výše mimořádné splátky minimálně 500 Kč maximálně 5.000 Kč
5.2.3.	za hotovostní splátku úvěru	45,-
5.3.	Upomínka (výzva) při nesplácení úvěru	
5.3.1.	U úvěrů poskytnutých na základě zvláštních právních předpisů	
5.3.1.1.	1. upomínka	50,-
5.3.1.2.	2. upomínka (event. každá další upomínka)	300,-
5.3.2.	U ostatních úvěrů	
5.3.2.1.	1. upomínka	poštovné
5.3.2.2.	2. upomínka	300,- + poštovné
5.3.2.3.	3. upomínka	500,- + poštovné

Mimo ceny za úkony uvedené v sazebníku se účtují náhrady skutečných výloh vlastních i cizích (např. výlohy jiných bank a institucí). Ceny se inkasují z účtu klienta nebo se účtují na vrub úvěrového účtu nebo se hradí v hotovosti nejpozději při rušení úvěrového účtu, event. koncem roku. Ceny za externí služby související s úvěrem (posouzení projektu, posouzení zajištění, notářské poplatky apod.) hradí klient buď ihned nebo při podpisu smlouvy. Na cenu uhrazenou v hotovosti je České spořitelny, a.s., povinná vydat potvrzení, je-li o to požádána.

Ceny za poskytnutí bankovní informace a telekomunikační služby v souvislosti s bankovními operacemi jsou uvedeny v části IX. Ostatní bankovní služby.

Cena za správu a vedení úvěrového účtu či úvěrového obchodu se hradí bez ohledu na skutečnost, zda bude účet zrušen před uplynutím v sazebníku stanoveného časového období.

Další ceny požadované za služby České spořitelny, a.s., jsou uvedeny v ostatních částech sazebníku.

Ve výjimečných případech může banka poskytnout slevu z uvedené ceny.

Tento sazebník nabývá účinnosti dnem 1.3.2007 a každá případná změna bude zveřejněna v pobočkách České spořitelny, a.s.

V Praze dne 22.2.2007

Ing. Jiří Škorvaga CSc. v.r.,  
člen představenstva a náměstek  
generálního ředitele

Martin Techman v.r.,  
ředitel úseku rozvoje obchodu

## ŽÁDOST O ÚVĚR

Hypoteční úvěr ☐Zajištěný úvěr ☐Americká hypotéka - hotovostní ☐hotovostní úvěr ☐Americká hypotéka - spotřebitelská ☐spotřebitelský úvěr ☐

Číslo žádosti: \_\_\_\_\_ (doplní banka – interní číslo)

Žádost převzata Bankou dne: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŽADATELI/SPOLUŽADATELI/RUČITELI

#### 1. ŽADATEL(KA)/ SPOLUŽADATEL(KA)/RUČITEL(KA) (nehodící se škrtněte):

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_

Místo a země narození: \_\_\_\_\_

☐ muž  
☐ žena

Stát. přísl.: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

Zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ děti ve věku: \_\_\_\_\_

Rodinný stav: ženatý/vdaná ☐ svobodný/á ☐ rozvedený/á ☐ vdovec/vdova ☐ druh/družka ☐Nejvyšší dosažené vzdělání: základní ☐ vyučen ☐ vyučení s maturitou ☐ střední ☐ úplné střední odborné ☐  
úplné střední všeobecné ☐ vyšší odborná škola ☐ vysokoškolské/univerzitní ☐ neznámé ☐Sociální zařazení: střední/vyšší management ☐ zaměstnanec v soukromém sektoru ☐ podnikatel ☐  
státní zaměstnanec ☐ dělník/manuální pracovník ☐ svobodné povolání ☐ důchodce ☐ student ☐  
voják z povolání ☐ nezaměstnaný ☐ v domácnosti ☐ ostatní/nezařazen ☐Plátce příjmu: stát ☐ akc. spol. s účastí státu ☐ akc. spol. bez účasti státu ☐ zahraniční společnost ☐  
družstvo ☐ spol. s r.o. ☐ soukromý podnikatel ☐ jiný plátce příjmu ☐ vlastní soukromé podnikání ☐Bydlení: vlastní byt/dům se zástavou ☐ vlastní byt/dům bez zástavy ☐ družstevní vlastnictví ☐ státní/obecní byt ☐  
nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby ☐ u rodičů, u rod. příslušníků ☐ ubytovna/kolej ☐ jiné bydlení ☐Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce): jsou prováděny ☐ nejsou prováděny ☐

Číslo účtu pro splácení: \_\_\_\_\_

#### 2. MANŽEL(KA) ☐ - DRUH (DRUŽKA) ☐

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_

Místo a země narození: \_\_\_\_\_

☐ muž  
☐ žena

Stát. přísl.: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

Zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ děti ve věku: \_\_\_\_\_

**Rodinný stav:** ženatý/vdaná ☐ svobodný/á ☐ rozvedený/á ☐ vdovec/vdova ☐ druh/družka ☐

**Nejvyšší dosažené vzdělání:** základní ☐ vyučen ☐ vyučen s maturitou ☐ střední ☐ úplné střední odborné ☐  
úplné střední všeobecné ☐ vyšší odborná škola ☐ vysokoškolské/univerzitní ☐ neznámé ☐

**Sociální zařazení:** střední/vyšší management ☐ zaměstnanec v soukromém sektoru ☐ podnikatel ☐  
státní zaměstnanec ☐ dělník/manuální pracovník ☐ svobodné povolání ☐ důchodce ☐ student ☐  
voják z povolání ☐ nezaměstnaný ☐ v domácnosti ☐ ostatní/nezařazen ☐

**Plátce příjmu:** stát ☐ akc. spol. s účastí státu ☐ akc. spol. bez účasti státu ☐ zahraniční společnost ☐  
družstvo ☐ spol. s r.o. ☐ soukromý podnikatel ☐ jiný plátce příjmu ☐ vlastní soukromé podnikání ☐

**Bydlení:** vlastní byt/dům se zástavou ☐ vlastní byt/dům bez zástavy ☐ družstevní vlastnictví ☐ státní/obecní byt ☐  
nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby ☐ u rodičů, u rod. příslušníků ☐ ubytovna/kolej ☐ jiné bydlení ☐

**Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce):** jsou prováděny ☐ nejsou prováděny ☐

**Jmění manželů:** společné ☐ zúžené ☐

### 3. DALŠÍ SPOLUŽADATEL/É (vyplní samostatnou Žádost)

Příjmení, jméno, titul: ..... vztah k žadateli: .....

Příjmení, jméno, titul: ..... vztah k žadateli: .....

### B. ÚDAJE O MĚSÍČNÍCH PŘÍJMECH A VÝDAJÍCH ŽADATELE/Ů

<b>Příjmy domácnosti</b>	
Výše čistého měsíčního příjmu žadatele /spolužadatele:	Kč
Výše čistého měsíčního příjmu manžela/ky (druha/ družky)	Kč
Příjem z pronájmu	Kč
Ostatní příjmy	Kč
<b>Měsíční příjmy celkem:</b>	Kč

<b>Budoucí náklady na domácnost (po pořízení nemovitosti - pokud je náklad placen jinak, převed'te na měsíční částku)</b>	
Celkové "provozní" výdaje domácnosti (potraviny a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)	Kč
Pojištění automobilu	Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)	Kč
Automobil (poh. hmoty, údržba, garáž) – odhad	Kč
Výdaje na dopravu (veřejná doprava)	Kč

<b>Náklady na bydlení</b>	
Běžné fixní náklady (TV, pojištění dom., majetku)	Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)	Kč
Placené nájemné	Kč

<b>Splátky úvěrů</b>	
Splátky jiných/ostatních úvěrů u ČS (bez splátky požadované hypotéky)	Kč
Splátky úvěrů u jiné banky	Kč
Soukromý leasing	Kč
Splátky z nebankovních úvěrů („zboží na splátky“ apod.)	Kč

<b>Jiné</b>	
Výživné	Kč
Platby pojistného (životní, úrazové, nemovitosti)	Kč
<b>Měsíční výdaje celkem</b>	Kč

V současné době mám(e): Kreditní kartu(y) ☐ Limit(y): ..... Kč  
Kontokorent(y) k účtu(účtům) ☐ Limit(y): ..... Kč

### C. KREDITNÍ KARTA KREDIT+ PRO ŽADATELE (KU) ☐ SPOLUŽADATELE (KU) ☐

Požaduji vydat VISA Electron Kredit+ ☐ VISA Classic Kredit+ ☐ MC Partner Kredit+ ☐

Adresa – pro zaslání PIN vč. PSČ:

(je-li odlišná od trvalé)

Požadovaná výše úvěrového limitu: ..... Kč Heslo pro klientský servis: (max. 20 znaků) .....

Adresa pobočky, kde si klient převezme kartu: ..... ČS: .....

## D. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU

(vyplní žadatel/ka společně s poradcem)

### 1. ÚČEL, SPLATNOST A ČERPÁNÍ ÚVĚRU

Účel úvěru: .....

Splatnost úvěru (v letech): .....

Doba fixace úrokové sazby: ..... let

Čerpání: jednorázové ☐ postupné ☐

Čerpání od: ..... do: .....

### 2. INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Celková částka investice (např. celkové náklady stavby, kupní cena atd.)	Kč
Uhradili jsme z vlastních zdrojů	Kč
Uhradíme z vlastních zdrojů	Kč
Zaplatili jsme z úvěrů a půjček od (věřitel) .....	Kč
Zaplatíme z úvěrů a půjček od (věřitel) .....	Kč
Doplatek z hypotéky (požadovaná výše)	Kč

Požadovaná výše hypotéky	Kč
Poplatek za zpracování hypotéky (je-li zahrnut do výše úvěru)	Kč
<b>Celkem</b>	Kč

Souhlasíme se zahrnutím poplatku za zpracování úvěru do hypotečního úvěru:

ano ☐

ne ☐

### 3. NEMOVITOSTI

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): ..... pro vlastní bydlení: ano ☐ ne ☐

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

Případné údaje o pozemku: .....

### ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST ( POKUD NENÍ SHODNÁ S POŘIZOVANOU NEMOVITOSTÍ )

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): .....

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

Případné údaje o pozemku: .....

### 4. POJIŠTĚNÍ

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI:**

Ano (mám) ☐

Ne (nemám) ☐

je uzavřeno u pojistitele: .....

Číslo návrhu pojistné smlouvy KOOP na pojištění nemovitosti : .....

Ve výši: .....

Kč

**ŽIVOTNÍ/ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ:**

Ano (mám) ☐

Ne (nemám) ☐

Požaduji ☐

Nepožaduji ☐

Je uzavřeno u pojistitele: .....

Ve výši: .....

Kč

Navrhované pojištění: .....

Ve výši: .....

Kč

### E. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti třetím osobám, které spolupracují s Bankou, při jejich posuzování. Jsme si vědomi, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto Banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, vč. bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem majícím vztah k požadovanému úvěru.

Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

#### Prohlášení žadatele v případě, že žádá o kreditní kartu Kredit+

Prohlašuji, že jsem se seznámil s platným zněním Obchodních podmínek pro vydávání a používání kreditních a charge karet České spořitelny, a.s. včetně přehledu Standardních transakčních limitů pro karty vydávané Českou spořitelnou, a.s., a zavazuji se je dodržovat. O změnu transakčních limitů mohu požádat až po převzetí Karty. Limity je Banka oprávněna měnit v souladu s Podmínkami.

V ..... dne .....

Podpisy žadatelů (z oddílu A1 a A2), včetně ověření OP:

## Příloha č. 3

» Buřinka nabízí » Obchodní podmínky » Sazebník úhrad » Sazebník úhrad (účinný od 1. 1. 2007) » Sazebník úhrad pro fyzické osoby

# SAZEBNÍK ÚHRAD STAVEBNÍ SPOŘITELNY ČESKÉ SPOŘITELNY, a. s., PRO BANKOVNÍ OBCHODY

(dále jen sazebník)

Sazebník úhrad pro fyzické osoby

Sazebník úhrad pro právnické osoby

## Část I.: Stavební spoření

Sazebník se vztahuje na služby poskytované fyzickým osobám.

### 1. Vklady

1.1.	<b>Uzavření smlouvy</b>	<b>Úhrada</b>
1.1.1.	Uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % z cílové částky, max. 9 500,-
1.2.	<b>Správa a vedení účtu</b>	<b>Úhrada</b>
1.2.1.	Správa a vedení účtu pro smlouvy o stavebním spoření (za kalendářní rok či jeho část)  s úrokovou sazbou z vkladů 2 % p. a. s úrokovou sazbou z vkladů 3 % p. a. s úrokovou sazbou z vkladů 4 % p. a. produktu ŠAMPION  Obsah služby:  správa a vedení účtu stavebního spoření, účetní položky v bezhotovostním platebním styku, vyhotovení a odeslání výpisu z účtu stavebního spoření se stavem k 31. 12. jedenkrát ročně,* vyžádání a připsání státní podpory, vyhotovení a odeslání oznámení o možnosti poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, změna požadavku na státní podporu, změna osobních údajů účastníka stavebního spoření (dále jen účastník), zadání / změna komunikačního účtu, změna výše měsíčního vkladu, změna zasílání výpisu po připsání státní podpory, znovuzařazení do bodového hodnocení, vyhotovení a odeslání výpisu z účtu při ukončení smlouvy o stavebním spoření, vyhotovení a odeslání informace o stavu smlouvy, poskytnutí informací o stavebním spoření prostřednictvím poradenské služby (informační linka, internet, poradci a pobočky České spořitelny, a. s.).	285,- 470,- 550,- 285,-
*) Vyhotovení a odeslání tohoto výpisu z účtu stavebního spoření s úrokovou sazbou z vkladů 3 %, 4 % p. a. je zpoplatněno úhradou ve výši 25,- Kč.		
1.3.	<b>Ostatní služby</b>	<b>Úhrada</b>
1.3.1.	Zvýšení cílové částky	1 % z navýšení cílové částky (max. 9 500,-)
1.3.2.	Vyhotovení a odeslání výpisu z účtu stavebního spoření po připsání státní podpory na žádost účastníka	25,-
1.3.3.	Vyhotovení a odeslání mimořádného výpisu z účtu stavebního spoření na žádost účastníka	45,-
1.3.4.	Změna varianty stavebního spoření na žádost účastníka	95,-



1.3.5.	Zřízení zástavního práva k pohledávce na účtu stavebního spoření ve prospěch třetí osoby	95,-
1.3.6.	Vinkulace výplaty zůstatku účtu stavebního spoření ve prospěch třetí osoby	95,-
1.3.7.	Ukončení smlouvy o stavebním spoření na žádost účastníka před uplynutím <i>pětileté lhůty od uzavření smlouvy u smluv uzavřených do 31. 12. 2003 včetně</i> <i>šestileté lhůty od uzavření smlouvy u smluv uzavřených od 1. 1. 2004 včetně</i>	0,5 % z cílové částky
1.3.8.	Výplata zůstatku účtu stavebního spoření na základě dohody o prominutí výpovědní lhůty před jejím uplynutím	0,5 % z cílové částky
1.3.9.	Přespoření cílové částky	1 % z rozdílu zůstatku účtu a cílové částky
1.3.10.	Převod nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na žádost účastníka – úhradu platí nabyvatel	95,-
1.3.11.	Rezervace úvěru ze stavebního spoření	95,-
1.3.12.	Změna úrokových sazeb smlouvy o stavebním spoření:	95,-
	<i>z vkladů ze 4 % p. a. na 2 % p. a. úvěru ze stavebního spoření ze 6 % p. a. na 4,75 % p. a.</i>	1/2 dosud připsaných úroků
	<i>z vkladů ze 3 % p. a. na 2 % p. a. úvěru ze stavebního spoření z 5,5 % p. a. na 4,75 % p. a.</i>	1/3 dosud připsaných úroků
Služby uvedené pod položkou Ostatní služby jsou dobrovolně volitelné účastníkem nebo vyplývají z jednání účastníka v rozporu s dohodnutými smluvními podmínkami.		

## 2. Úvěry ze stavebního spoření

2.1.	<b>Uzavření smlouvy</b>	<b>Úhrada</b>
2.1.1.	Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	Zdarma
2.2.	<b>Správa a vedení účtu</b>	<b>Úhrada</b>
2.2.1.	Správa a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření (za kalendářní rok či jeho část) <i>Obsah služby:</i> <i>správa a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření,</i> <i>účetní položky v bezhotovostním platebním styku,</i> <i>vyhotovení a odeslání výpisu z účtu úvěru ze stavebního spoření se stavem k 31. 12. jedenkrát ročně</i> <i>vyhotovení a odeslání potvrzení o výši úroků z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření pro daňové účely jedenkrát ročně,</i> <i>změna osobních údajů účastníka,</i> <i>vyhotovení a odeslání výpisu z účtu při ukončení úvěru ze stavebního spoření,</i> <i>poskytnutí informací o úvěru ze stavebního spoření prostřednictvím poradenské služby (informační linka, internet, poradci a pobočky České spořitelny, a. s.).</i>	285,-
2.3.	<b>Ostatní služby</b>	<b>Úhrada</b>
2.3.1.	Vyhotovení a odeslání mimořádného výpisu z účtu úvěru ze stavebního spoření na žádost účastníka	45,-
2.3.2.	Vyhotovení a odeslání mimořádného potvrzení o výši úroků z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření pro daňové účely na žádost účastníka	45,-
2.3.3.	Upomínka při nesplacení úvěru ze stavebního spoření (druhá a další v kopii na ručitele) <i>první</i> <i>druhá (případně další)</i>	45,- 295,-
2.3.4.	Dohoda o změně podmínek smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na žádost dlužníka či spoludlužníka <i>změna dlužníka, spoludlužníka nebo přistoupení nové osoby zavázané ke splácení úvěru</i> <i>úplná nebo částečná změna zajištění</i> <i>změna účelu, způsobu čerpání, dočerpání úvěru či splácení úvěru apod.</i>	495,-
2.3.5.	Obstarání jednoho informativního výpisu z katastru nemovitostí elektronickým	95,-

	přenosem z databáze katastrálního úřadu (pro doložení účelovosti poskytovaného úvěru či jeho zajištění)	
2.3.6.	Výzva ke splnění podmínek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (vyjma upomínky z důvodu nesplacení úvěru dle bodu 2.3.3.) <i>první</i> <i>druhá (případně další)</i>	Zdarma 45,-
2.3.7.	Úkon Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., prováděný v souvislosti s nedodržením povinností účastníka vyplývajících z úvěrové smlouvy nebo právních předpisů (vymáhání dluhu žalobou či jiným návrhem soudu, návrh na nařízení exekuce, uzavření smlouvy o provedení dražby s dražebníkem apod.)	295,-

Služby uvedené pod položkou Ostatní služby jsou dobrovolně volitelné účastníkem nebo vyplývají z jednání účastníka v rozporu s dohodnutými smluvními podmínkami.

## Část II.: Překlenovací úvěry

Sazebník se vztahuje na služby poskytované fyzickým osobám.

### 1. Úvěry

1.1.	<b>Uzavření smlouvy</b>	<b>Úhrada</b>
1.1.1.	Uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření ( <i>úhrada se vztahuje pouze k poskytnutí překlenovacího úvěru</i> )	1 % ze sjednané výše úvěru (max. 9 500,-)
1.1.2.	Uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v rámci produktu ŠAMPION ( <i>úhrada se vztahuje pouze k poskytnutí překlenovacího úvěru</i> )	5 000,-
1.2.	<b>Správa a vedení účtu</b>	<b>Úhrada</b>
1.2.1.	Správa a vedení účtu překlenovacího úvěru (za kalendářní rok či jeho část) <i>Obsah služby:</i> <i>správa a vedení účtu překlenovacího úvěru,</i> <i>účetní položky v bezhotovostním platebním styku,</i> <i>vyhotovení a odeslání výpisu z účtu překlenovacího úvěru se stavem k 31. 12. jedenkrát ročně,</i> <i>vyhotovení a odeslání potvrzení o výši úroků z poskytnutého překlenovacího úvěru pro daňové účely jedenkrát ročně,</i> <i>změna osobních údajů účastníka stavebního spoření (dále jen účastník),</i> <i>vyhotovení a odeslání výpisu z účtu při ukončení překlenovacího úvěru,</i> <i>poskytnutí informací o překlenovacím úvěru prostřednictvím poradenské služby (informační linka, internet, poradci a pobočky České spořitelny, a. s.).</i>	285,-
1.3.	<b>Ostatní služby</b>	<b>Úhrada</b>
1.3.1.	Vyhotovení a odeslání mimořádného výpisu z účtu překlenovacího úvěru na žádost účastníka	45,-
1.3.2.	Vyhotovení a odeslání mimořádného potvrzení o výši úroků z poskytnutého překlenovacího úvěru pro daňové účely na žádost účastníka	45,-
1.3.3.	Upomínka při nesplacení překlenovacího úvěru (druhá a další v kopii na ručitele) <i>první</i> <i>druhá (případně další)</i>	45,- 295,-
1.3.4.	Dohoda o změně podmínek smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření na žádost dlužníka či spoludlužníka <i>změna dlužníka, spoludlužníka nebo přistoupení nové osoby zavázané ke splácení úvěru</i> <i>úplná nebo částečná změna zajištění</i> <i>změna účelu, způsobu čerpání, dočerpání úvěru či splácení úvěru apod.</i>	495,-
1.3.5.	Obstarání jednoho informativního výpisu z katastru nemovitostí elektronickým přenosem z databáze katastrálního úřadu (pro doložení účelovosti poskytovaného úvěru či jeho zajištění)	95,-

1.3.6.	Výzva ke splnění podmínek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření (vyjma upomínky z důvodu nesplacení úvěru dle bodu 1.3.3.)	
	<i>první</i>	Zdarma
	<i>druhá (případně další)</i>	45,-
1.3.7.	Úkon Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., prováděný v souvislosti s nedodržením povinností účastníka vyplývajících z úvěrové smlouvy nebo právních předpisů (vymáhání dluhu žalobou či jiným návrhem soudu, návrh na nařízení exekuce, uzavření smlouvy o provedení dražby s dražebníkem apod.)	295,-

Služby uvedené pod položkou Ostatní služby jsou dobrovolně volitelné účastníkem nebo vyplývají z jednání účastníka v rozporu s dohodnutými smluvními podmínkami.

Ostatní služby v Sazebníku výslovně neuvedené (např. poskytnutí kopií dokumentace související s účtem stavebního spoření nebo listinných výstupů z databáze Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.) jsou zpoplatněny 75,- Kč za každých 15 minut práce na úkonu, a to i započatých. Pokud služba není poskytnuta v rámci finanční činnosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zaplatí účastník DPH ve výši 19 % stanovené zákonem.

Mimo úhrady za úkony shora uvedené se účtují náhrady skutečných nákladů, vlastních i cizích (např. výlohy jiných bank a institucí) vynaložených Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s., na poskytnutí služby účastníkovi. Úhrady se účtují na vrub účtu při provádění úkonu, případně koncem roku, nejpozději však při rušení účtu, a jsou zaplacený započtením proti zůstatku na účtu účastníka.

Maximální výše úhrady za správu a vedení účtu pro smlouvy o stavebním spoření uzavřené od 1. 10. 2005 se stanoví pro každý jednotlivý kalendářní rok v průběhu doby spoření v Kč dle následujícího vzorce:

**285 \* [1 + 0,05 \* (kalendářní rok – 2005)],**

kde se za "kalendářní rok" dosadí číselná hodnota kalendářního roku, pro který se výše úhrady vypočítává, takto vypočtená výše úhrady je maximální pro daný kalendářní rok. Tento způsob stanovení výše úhrady za správu a vedení účtu stavebního spoření je účinný do ukončení doby spoření, nejdéle však po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy.

Ve výjimečných případech může Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., poskytnout slevu z uvedené úhrady-úkonů.

Tento Sazebník nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2007, platnost a účinnost Sazebníku ze dne 1. 7. 2006 končí dnem 31. 12. 2006. Sazebník je k dispozici na všech pobočkách a u obchodních zástupců České spořitelny, a. s., na internetové adrese [www.burinka.cz](http://www.burinka.cz) a v sídle společnosti.

V Praze dne 24. 11. 2006

Ing. Jiří Plíšek, v. r. předseda představenstva a generální ředitel	Ing. Tomáš Nidetzký, v. r. místopředseda představenstva a 1. náměstek generálního ředitele
---	--

© 2003 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

## ŽÁDOST O ÚVĚR KE STAVEBNÍMU SPOŘENÍ Č.

SE ZAJIŠTĚNÍM NEMOVITOSTI

	-	<b>/8060</b>
--	---	--------------

(druh úvěru ke stavebnímu spoření – vyplní Banka)

**A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŽADATELI****1. ŽADATEL(KA) – ÚČASTNÍK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ:**

Příjmení: \_\_\_\_\_ Jméno: \_\_\_\_\_ Tituly: \_\_\_\_\_  
 Rodné číslo: \_\_\_\_\_ Datum narození: \_\_\_\_\_ Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  
 Místo narození: \_\_\_\_\_ Země narození: \_\_\_\_\_ Druh pobytu: \_\_\_\_\_  
 Státní příslušnost: \_\_\_\_\_ Druh a číslo dokladu totožnosti: \_\_\_\_\_  
 Trvalý pobyt: \_\_\_\_\_  
 Telefon domů: \_\_\_\_\_ mobil: \_\_\_\_\_ do zaměstnání: \_\_\_\_\_ mobil: \_\_\_\_\_

**Rodinný stav:**

☐ druh, družka    ☐ rozvedený, rozvedená    ☐ vdaná, ženatý    ☐ ovdovělý, ovdovělá    ☐ svobodný, svobodná  
☐ registrovaný partner/partnerka

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): ..... Věk dětí: .....

Zaměstnanec FS ČS: ☐ ano – ☐ ne\*

\*( vyplní Banka)

**Forma bydlení:**

☐ Ubytovna/kolej  
☐ Vlastní byt/dům se zástavou

☐ Státní/obecní byt  
☐ U rodičů, u rod. příslušníků

☐ Jiné bydlení  
☐ Nájem bytu ve vl. jiné osoby

☐ Vlastní byt/dům bez zástavy  
☐ Družstevní byt

**Detailní specifikace:**

☐ v bytě v panelovém domě – sídliště  
☐ v bytě v panelovém domě - mimo sídliště  
☐ v bytě v cihlovém domě  
☐ v rodinném domě  
☐ v dvougeneračním rodinném domě

**Nejvyšší dosažené vzdělání:**

☐ Základní  
☐ Úplné střední odborné

☐ Vyučen  
☐ Úplné střední všeobecné

☐ Střední odborné  
☐ Vyšší odborná škola

☐ Vyučen s maturitou  
☐ Vysokoškolské/univerzitní

**Plátce příjmu:**

☐ Stát    ☐ Akciová spol. s účastí státu    ☐ Akc. Spol. bez účasti státu    ☐ Zahraniční společnost    ☐ Družstvo  
☐ Spol. s ručením omezeným    ☐ Vlastní soukr. podnikání    ☐ Soukromý podnikatel    ☐ Jiný plátce příjmu

**Sociální zařazení:**

☐ Dělník/Manuální pracovník  
☐ Podnikatel  
☐ Svobodné povolání  
☐ V domácnosti

☐ Střední management  
☐ Ostatní/Nezařazen  
☐ Státní zaměstnanec  
☐ Důchodce

☐ Úředník  
☐ Vyšší management  
☐ Student  
☐ Technik

☐ Nezaměstnaný  
☐ Voják z povolání  
☐ Zaměstnanec v soukromém sektoru  
☐ Vyšší/střední management

**Zaměstnání:**

Název zaměstnavatele: \_\_\_\_\_

IČ: \_\_\_\_\_

Profese: \_\_\_\_\_

např. Instalatér, řidič

V současném zaměstnání od: \_\_\_\_\_  
 Začátek předchozího zaměstnání: \_\_\_\_\_

Pracovní poměr na dobu určitou do: \_\_\_\_\_

Konec předchozího zaměstnání: \_\_\_\_\_

Srážky ze mzdy/úctu na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (popř. jiná exekuce): \_\_\_\_\_

Se zaměstnancem je vedeno jednání o skončení jeho pracovního poměru, případně  
 pracovní poměr bude rozváznán dne: \_\_\_\_\_

**Průměrný čistý měsíční příjem (za poslední 3 měsíce):**

Příjem ze zaměstnání/podnikání: \_\_\_\_\_

Kč

Příjem z pronájmu: \_\_\_\_\_

Kč

Další příjem: \_\_\_\_\_

Kč

Forma doložení hlavního příjmu: \_\_\_\_\_

Kč

Příjem manžela/ky, druha/družky: \_\_\_\_\_

Kč

Příjmy rodiny celkem: \_\_\_\_\_

Kč

**Odpovědnost za platby domácnosti:**☐ Ano☐ Další člen domácnosti☐ Jiná osoba☐ Není známo

**VÝDAJE KLIENTA (KLIENTŮ)**

	Budoucí - po pořízení nemovitosti	
<b>Náklady na domácnost</b>		
Celkové výdaje domácnosti (potraviny a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)		Kč
Pojištění automobilu		Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)		
Automobil (poh. hmoty, údržba, garáž)		Kč
Výdaje na dopravu (ostatní doprava)		Kč
<b>Náklady na bydlení</b>		
Běžné fixní náklady (TV, pojištění dom., majetku)		Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)		Kč
Měsíční placené nájemné		Kč
<b>Splátky úvěrů</b>		
Splátky úvěrů u ČS		Kč
Splátky úvěrů u jiné banky		Kč
Soukromý leasing		Kč
Splátky z nebankovních produktů („zboží na splátky“)		Kč
<b>Jiné</b>		
Výživné		Kč
Platby pojistného (životní, úrazové)		Kč
<b>Měsíční výdaje celkem</b>		Kč

**Měsíční platby:**

Splátky úvěrů (fin. skupina ČS): ..... Kč      Splátky úvěrů (ostatní banky): ..... Kč  
 Nebankovní splátky Leasing: ..... Kč      Splátkové společnosti: ..... Kč      Pronájem: ..... Kč  
 Další pravidelné výdaje (pojištění, výživné apod.): .....  
 Počet aut ve vlastnictví domácnosti: .....

Zákonný zástupce: **Zákonného zástupce dále prosíme o vyplnění samostatné přílohy Žádosti o poskytnutí úvěrového produktu.**

Příjmení: ..... Jméno: ..... Tituly: .....  
 Rodné číslo: ..... Datum narození: ..... Vztah k žadateli: .....  
 Země narození: ..... Druh pobytu: .....

**Korespondence na jinou adresu účastníka** (v případě vyplnění Vám bude korespondence zasílána pouze na tuto adresu)

Ulice, číslo domu: ..... PSČ, obec: .....  
☐ Změna korespondenční adresy u všech účtů vedených u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

**2. MANŽEL(KA) ☐ - DRUH (DRUŽKA) ☐ - REGISTROVANÝ(Á) PARTNER(KA) ☐**

Manžela/manželku, druhu/družku, registrovaného partnera/registrovanou partnerku dále prosíme o vyplnění samostatné přílohy Žádost o poskytnutí úvěrového produktu.

Příjmení: ..... Jméno: ..... Tituly: .....  
 Rodné číslo: ..... Datum narození: .....  
 Země narození: ..... Druh pobytu: .....

**Jmenní manželů:** společné ☐ zúžené ☐

**3. SPOLUDLUŽNÍCI: Každého ze spoludlužníků dále prosíme o vyplnění samostatné přílohy Žádost o poskytnutí úvěrového produktu. Spoludlužníka, nahrazujícího bonitu dlužníka, prosíme rovněž o vyplnění tabulky výdajů.**

1. Příjmení: ..... Jméno: ..... Tituly: .....  
 Rodné číslo: ..... Datum narození: ..... Vztah k žadateli: .....  
 Země narození: ..... Druh pobytu: .....

2. Příjmení: ..... Jméno: ..... Tituly: .....  
 Rodné číslo: ..... Datum narození: ..... Vztah k žadateli: .....  
 Země narození: ..... Druh pobytu: .....

**VÝDAJE KLIENTA (KLIENTŮ)**

	Budoucí - po pořízení nemovitosti	
<b>Náklady na domácnost</b>		
Celkové výdaje domácnosti (potraviny a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)		Kč
Pojištění automobilu		Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)		
Automobil (poh. hmoty, údržba, garáž)		Kč
Výdaje na dopravu (ostatní doprava)		Kč

<b>Náklady na bydlení</b>		
Běžné fixní náklady (TV, pojištění dom., majetku)		Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)		Kč
Měsíční placené nájemné		Kč
<b>Splátky úvěrů</b>		
Splátky úvěrů u ČS		Kč
Splátky úvěrů u jiné banky		Kč
Soukromý leasing		Kč
Splátky z nebankovních produktů („zboží na splátky“)		Kč
<b>Jiné</b>		
Výživné		Kč
Platby pojistného (životní, úrazové)		Kč
<b>Měsíční výdaje celkem</b>		Kč

## B. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU

### 1. VÝŠE A ÚČEL ÚVĚRU

Požadovaná výše úvěru Kč: .....

**Účel úvěru** (uvede se pouze převažující)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> koupě domu, bytu  | <input type="checkbox"/> změna stavby na bytový nebo rodinný dům nebo byt        |
| <input type="checkbox"/> úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě | <input type="checkbox"/> koupě pozemku   |
| <input type="checkbox"/> výstavba domu, bytu ve vlastnictví  | <input type="checkbox"/> vypořádání SJM, spoluvlastníků, dědiců                  |
| <input type="checkbox"/> dražba domu, bytu, pozemku  | <input type="checkbox"/> splacení úvěru, půjčky na financování bytových potřeb   |
| <input type="checkbox"/> připojení k veřejným sítím technického vybavení   | <input type="checkbox"/> splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě |
| <input type="checkbox"/> změna, údržba domu, bytu  |  |

Specifikace účelů (všech): .....

Hromadná akce\*: ☐

Číslo hromadné akce\* .....

\*vyplní Banka

### 2. ZDROJE KRYTÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU (z čeho bude investiční záměr financován)

<b>Vlastní finanční prostředky</b>	již investované		Kč
	dosud neinvestované		Kč
<b>Cizí finanční prostředky</b>	<b>Požadovaná výše úvěru (tento úvěr)</b>		Kč
	Ostatní úvěry a půjčky (věřitel .....		Kč
	Ostatní úvěry a půjčky (věřitel .....		Kč
<b>Investiční záměr celkem</b> (viz výše uvedená tabulka)			Kč

### 3. KOMUNIKAČNÍ ÚČET<sup>1</sup>

Předčísli:

konst. symbol<sup>2</sup> : .....

Číslo účtu:

variabilní symbol: .....

Kód banky:

specifický symbol: .....

<sup>1</sup>Komunikační účet je Váš bankovní účet, který slouží k zaslání uspořené částky po účinnosti úvěru ze stavebního spoření v případě, že ji nebudete čerpat jednorázově s úvěrem, a dále pro zasílání případných přeplateků (např. státní podpora přiznaná po ukončení spořicí fáze smlouvy o stavebním spoření, přeplatek při rušení úvěrového účtu apod.). Při nevyplnění tohoto účtu Vám bude případný přeplatek zaslán poštovní poukázkou, přičemž tato služba je zpoplatněna dle aktuálního Sazebníku úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. pro bankovní obchody (dále jen „Sazebník“).

<sup>2</sup>Souhlasím s tím, že pokud neoprávněně uvedu některý z bankovních konstantních symbolů, dle vyhlášky ČNB č. 62/ 2004 Sb., odešle Stavební spořitelna platbu s konstantním symbolem 0.

### 4. ÚVĚROVANÁ NEMOVITOST

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apd.): .....

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

### 5. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

#### RUČITELÉ

Každého z ručitelů dále prosíme o vyplnění samostatné přílohy Žádosti o poskytnutí úvěrového produktu.

1.Příjmení: .....

Rodné číslo: .....

Země narození: .....

Jméno: .....

Datum narození: .....

Druh pobytu: .....

Tituly: .....

Vztah k žadateli: .....

2.Příjmení: .....

Rodné číslo: .....

Jméno: .....

Datum narození: .....

Tituly: .....

Vztah k žadateli: .....

Země narození: ..... Druh pobytu: .....

### ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): .....

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

Nemovitost\*: ☐ cizí – ☐ vlastní ☐ úvěrovaná – ☐ jiná ☐ je/bude – ☐ není určena k trvalému pobytu žadatele  
(označte, prosíme, zaškrtnutím)

Zástavci, tj. vlastníci zastavované nemovitosti pro vznik zástavního práva (jméno, příjmení, RČ, trvalý pobyt) .....

**Nemovitost je pojištěna** (název pojišťovny, číslo pojistné smlouvy, pojištění pro případ aj.): .....

### ZAJIŠTĚNÍ VKLADEM

**Zástava vkladu u Stavební spořitelny** (předčíslí – číslo účtu / kód banky): ..... / 8060

Vlastník účtu (jméno, příjmení, RČ, trvalý pobyt): .....

### **Zástava vkladu u jiné banky**

Předčíslí – číslo účtu / kód banky: ..... / ..... specifický symbol: .....

Typ účtu: ..... zůstatek: ..... ke dni: .....

Vlastník účtu (jméno, příjmení, RČ, trvalý pobyt): .....

### ☐ ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ KVATRO

Pojištěný: .....

Příjmení, jméno, titul: ..... RČ/datum narození: .....

### ☐ ÚVĚROVÉ NEBO ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ

Číslo pojistné smlouvy: ..... Název a adresa pojišťovny: .....

Pojištěný: .....

Příjmení, jméno, titul: ..... RČ/datum narození: .....

### C. PODMÍNKY ÚVĚRU

#### Forma splácení úvěru:

☐ z účtu u České spořitelny, a. s. ☐ z účtu u jiné banky ☐ dohodou o srážkách ze mzdy ☐ jiným způsobem

#### **Podmínky překlenovacího úvěru:**

**Akontace** – protože požaduji překlenovací úvěr a na svém účtu stavebního spoření nemám složenou dostatečnou akontaci, prohlašuji, že doložím na tento svůj účet peněžní prostředky dosahující ..... % cílové částky.

**Žádám o úvěr ve výši přesahující původně sjednanou cílovou částku, proto požaduji v uzavírané úvěrové smlouvě zvýšení cílové částky na shora uvedenou výši úvěru (zaokrouhlenou na celé tisíce nahoru). V případě, že mám smlouvu o stavebním spoření sjednanou s úrokovou sazbou z vkladů 4 % p. a. nebo 3 % p. a., žádám zároveň v uzavírané úvěrové smlouvě o změnu smlouvy o stavebním spoření, která spočívá ve sjednání nové úrokové sazby z vkladů ve výši 2 % p. a. a úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření ve výši 4,75 % p. a.**

☐ Žádám o úvěr v částce nižší než původně sjednaná cílová částka, žádám o snížení cílové částky po podpisu úvěrové smlouvy na shora uvedenou výši požadovaného úvěru (zaokrouhlenou na celé tisíce Kč nahoru, min. však 40.000,- Kč).

☐ Žádám o změnu varianty. *Máte-li standardní variantu, po podpisu úvěrové smlouvy Vám ji změníme na rychlou; máte-li rychlou variantu, po podpisu úvěrové smlouvy Vám ji změníme na standardní – platí pouze pro překlenovací úvěr.*

☐ Žádám o změnu úrokové sazby u smlouvy o stavebním spoření po podpisu úvěrové smlouvy.

#### **Podmínky úvěru ze stavebního spoření:**

**Upozornění: Uspořená částka Vám bude vyplacena automaticky při účinnosti (tj. zaregistrování uzavřené úvěrové smlouvy Stavební spořitelnou) smlouvy o úvěru ze stavebního spoření na komunikační účet (případně poštovní poukázkou):**

1/ včetně státní podpory, pokud ke dni účinnosti úvěrové smlouvy byla dodržena zákonná vázací doba pro výplatu státní podpory nebo pokud zároveň doložíte účelové použití uspořené částky

2/ bez státní podpory, pokud ke dni účinnosti úvěrové smlouvy nebyla dodržena zákonná vázací doba pro výplatu státní podpory a nebylo zároveň doloženo účelové použití uspořené částky. Státní podpora Vám v takovém případě bude vyplacena automaticky po doložení účelového použití uspořené částky (pokud tak učiníte do 36 měsíců od výplaty uspořené částky; po uplynutí této lhůty se státní podpora automaticky vrací Ministerstvu financí).

**V případě, že budete uspořenou částku čerpat jednorázově zároveň s úvěrem ze stavebního spoření, označte prosím následující možnost:**

☐ Úvěr ze stavebního spoření budu čerpat jednorázově včetně uspořené částky. Pokud tuto možnost neoznačíte, bude Vám uspořená částka vyplacena automaticky při účinnosti smlouvy (tj. zaregistrování uzavřené úvěrové smlouvy Stavební spořitelnou) o úvěru ze stavebního spoření na komunikační účet (případně poštovní poukázkou).

**Podmínky smlouvy o stavebním spoření v rámci produktu ŠAMPION:**

Součástí smlouvy o úvěru bude smlouva o stavebním spoření s podmínkami, aktuálně platnými pro tento produkt. Smlouva bude automaticky vedena s požadavkem na státní podporu. Pokud o státní podporu k této smlouvě nežádáte, označte prosím následující možnost:

☐ Nežádám o státní podporu ke smlouvě o stavebním spoření v rámci produktu ŠAMPION.

Svým podpisem potvrzuji pravdivost níže uvedeného prohlášení klienta. Současně tím potvrzuji, že dávám souhlas se zpracováním osobních údajů dle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění, a ke sdělování údajů, na které se vztahuje bankovní tajemství dle zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění, v uvedeném rozsahu.

**Prohlášení klienta/ů (dlužníka, spoludlužníků, ručitelů)**

1. Beru na vědomí, že úhrada za uzavření smlouvy o úvěru podle Sazebníku bude odúčtována z účtu stavebního spoření ke dni účinnosti úvěrové smlouvy, příp. z plateb zaúčtovaných na vkladový účet. V případě poskytnutí úvěru ze stavebního spoření v tzv. rezervační době (účet stavebního spoření již zrušen) bude úhrada zaplacená z prvních došlých splátek úvěru.
2. Prohlašuji, že všechny údaje uvedené v žádosti a všech jejích přílohách jsou pravdivé a úplné a beru na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých údajů bude žádost o poskytnutí úvěru odmítnuta, v případě poskytnutí úvěru na základě nepravdivých údajů bude Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (dále jen Stavební spořitelna) požadovat okamžité vrácení peněžních prostředků. Jsem si vědom/a trestní odpovědnosti dle trestního zákona, zejména zmaří-li se byt' jen částečně uspokojení Stavební spořitelny jako věřitele.
3. Souhlasím s oprávněním Stavební spořitelny ověřit pravdivost údajů uvedených v žádosti a s oprávněním Stavební spořitelny poskytovat v odůvodněných případech informace pro potřeby peněžních ústavů a obchodních partnerů v rámci mezibankovního informačního systému a všem institucím podílejícím se na poskytnutí úvěru. Souhlasím s tím, aby jiné banky, na které se Stavební spořitelna případně obrátí, poskytl informace pro potřebu komplexního posouzení mých finančních aktivit.
4. Prohlašuji, že nejsem osobou se zvláštním vztahem ke Stavební spořitelně (ve smyslu zák. č.21/1992 Sb., o bankách).
5. Beru na vědomí, že doklady, zaslané jako příloha k žádosti o úvěr, Stavební spořitelna nevrací. Originál dokladu může být nahrazen ověřenou kopií.
6. **Prohlášení spoludlužníka** - jsem srozuměn se spoludlužnickým závazkem u úvěru, požadovanému ke smlouvě o stavebním spoření, uvedenému v úvodu tohoto tiskopisu a beru na vědomí, že jsem zavázán společně a nerozdílně poskytnutý úvěr splatit v případě, že jej řádně a včas nesplatí dlužník.

**Souhlas se zpracováním osobních údajů a údajů chráněných bankovním tajemstvím a poučení**

1. Níže podepsaní (dále jen „Klienti“) berou na vědomí, že Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., IČ 60197609, se sídlem Vinohradská 180/1632, Praha 3, PSČ 130 11, (dále jen „Banka“) o nich vede v souvislosti s poskytováním služeb stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb., v platném znění, (dále jen „ZSS“) následující informace:
  - 1.1. Identifikační a kontaktní informace, které představují osobní údaje ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění, (dále jen „ZOOU“) zejména příjmení, jméno, titul, adresu trvalého pobytu, korespondenční adresu, rodné číslo, datum narození, IČ, DIČ, číslo průkazu totožnosti, telefon, fax, e-mail (dále jen „Osobní údaje“), a
  - 1.2. Údaje vyplývající ze smluvních či jiných závazkových vztahů mezi nimi a Bankou a údaje potřebné k posouzení jejich bonity, důvěryhodnosti a platební morálky, které jsou chráněny bankovním tajemstvím ve smyslu zákona č. 21/1992 Sb., v platném znění, (dále jen „ZB“) zejména údaje týkající se jejich smluv o stavebním spoření, účtů stavebního spoření a úvěrových vztahů i účtů (dále jen „Bankovní údaje“).
2. Klienti poskytují Bance svůj výslovný souhlas, aby Banka
  - 2.1. Shromažďovala, ukládala, uchovávala, vyhledávala, zpřístupňovala, třídila, kombinovala, používala, upravovala, blokovala, likvidovala či jinak zpracovávala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje v rámci své podnikatelské činnosti pro účely zajištění komplexních služeb poskytovaných Bankou v oblasti stavebního spoření, a to včetně marketingových činností směřujících k optimalizaci a zkvalitnění nabízených služeb, poskytování cílených nabídek jednotlivých produktů stavebního spoření, pořádání spotřebitelských soutěží apod.
  - 2.2. Poskytovala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje Pojišťovně České spořitelny, a.s., IČ 47452820, se sídlem náměstí Republiky 115, Pardubice, PSČ 530 02, a Pojišťovně CARDIF PRO VITA, a.s., IČ 25080954, se sídlem Na Rybníčku 1329/5, Praha 2 – Nové Město, PSČ 120 00, pokud ve smlouvě o úvěru uzavřené s Bankou vysloví kterýkoli z dlužníků souhlas se svým pojištěním Bankou jakožto pojistníkem v rámci Úvěrového pojištění KVATRO, a to výhradně za účelem udržování takového pojištění, zajištění placení pojistného Bankou, provádění vzájemného vyúčtování mezi Bankou a oběma uvedenými pojišťovnami a umožnění hlášení, šetření a likvidace pojistných událostí.
  - 2.3. Používala jejich Osobní údaje k předávání aktuálních informací o produktech a službách poskytovaných členy Finanční skupiny České spořitelny (dále jen „FSČS“) a k nabízení těchto produktů a služeb. Aktuální údaje o obchodní firmě a sídle členů FSČS jsou přístupné na všech obchodních a prodejních místech Banky a na jejich webových stránkách ([www.burinka.cz](http://www.burinka.cz)).
  - 2.4. Poskytovala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje zástupcům Banky oprávněným zprostředkovávat prodej jejich produktů, dále smluvním partnerům Banky a členům FSČS, a to za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných Bankou v oblasti stavebního spoření, kvalitního poradenství v této oblasti a nabídky produktů a služeb poskytovaných v rámci FSČS jejími členy.
  - 2.5. Poskytovala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje ostatním členům FSČS za účelem posouzení důvěryhodnosti, bonity a platební morálky Klientů při prověřování rizik obchodů, o jejichž uzavření vedou Klienti jednání s kterýmkoliv členem FSČS.
  - 2.6. Shromažďovala, zpracovávala, uchovávala a předávala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje způsobem, v rozsahu a za podmínek uvedených v „Informačním memorandu Bankovního registru klientských informací a Nebankovního registru klientských informací“ (dále jen „Informační memorandum“), a to za účelem zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Bankovního registru klientských informací (dále jen „BRKI“) a Nebankovního registru klientských informací (dále jen „NRKI“) o bonitě Klientů, jejich důvěryhodnosti a platební morálce a za účelem opakovaného posuzování bonity, důvěryhodnosti a platební morálky Klientů ze strany oprávněných uživatelů BRKI a NRKI. Informační memorandum obsahuje veškeré informace o způsobu, rozsahu a podmínkách zpracování Osobních údajů a Bankovních údajů Klientů v rámci BRKI a rovněž informace o právech Klientů v této souvislosti. Jeho aktuální znění lze kdykoliv získat na informačních linkách i webových stránkách provozovatelů BRKI ([www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz)) a NRKI ([www.ilcb.cz](http://www.ilcb.cz)) i na všech obchodních a prodejních místech Banky.



- 2.7. K účelům uvedeným výše v tomto odstavci předávala jejich Osobní údaje a Bankovní údaje ke zpracování do jiných států, v nichž právní úprava ochrany osobních údajů odpovídá požadavkům stanoveným právními předpisy České republiky, a pověřovala zpracováním jejich Osobních údajů a Bankovních údajů třetí osoby, a to i mimo území České republiky, pokud právní úprava ochrany osobních údajů v místě zpracování odpovídá požadavkům stanoveným právními předpisy České republiky.
3. Souhlas dle odstavce 2 se vztahuje na Osobní údaje a Bankovní údaje, které Klienti Bance poskytli nebo v budoucnu poskytnou v rámci jednání o uzavření smlouvy o stavebním spoření, smlouvy o úvěru či jiných smluv nebo při jednání o učinění jiných právních úkonů mezi nimi a Bankou, na jejichž základě Banka v rámci předmětu své činnosti poskytuje Klientům služby či získává zajištění svých pohledávek (dále jen „Smlouva“), dále na Osobní údaje a Bankovní údaje, které Klienti Bance poskytli nebo v budoucnu poskytnou v průběhu trvání každého závazkového vztahu, který mezi Bankou a Klienty vznikl nebo v budoucnu vznikne na základě Smlouvy, jakož i na Osobní údaje a Bankovní údaje, které v souvislosti s projednáváním žádosti Klientů o poskytnutí produktu či služby nebo se závazkovými vztahy vzniklými uzavřením příslušné Smlouvy Banka o Klientech získala nebo v budoucnu získá jinak v souladu s platnými právními předpisy.
4. Souhlas dle odstavce 2 je udělen na dobu 10 let počínaje kalendářním rokem následujícím po poskytnutí tohoto souhlasu. V případě, že mezi Klienty a Bankou došlo nebo v budoucnu dojde k uzavření Smlouvy, je tento souhlas udělen na dobu trvání závazkového vztahu mezi Bankou a Klienty založeného Smlouvou a dále na dobu následujících 10 let počínaje kalendářním rokem následujícím po vyrovnaní veškerých vzájemných závazků mezi Klienty a Bankou vzniklých ze Smlouvy či na jejím základě. Tento souhlas nemůže být po dobu, na kterou jej Klienti poskytli, odvolán.
5. Klienti potvrzují, že se před udělením souhlasu dle odstavce 2 seznámili s Informačním memorandem, a souhlasí s ním.
6. Klienti prohlašují, že před udělením souhlasu dle odstavce 2 byli ve smyslu § 11 ZOOU řádně informováni o zpracování svých Osobních údajů a Bankovních údajů Bankou v souvislosti s uzavřením a existencí Smlouvy.
7. Klienti berou na vědomí toto poučení:
- 7.1. Poskytnutí Osobních údajů a Bankovních údajů je podmínkou pro uskutečnění bankovního obchodu, a to dle příslušných ustanovení ZB, ZSS a 61/1996 Sb., v platném znění. Poskytnutí souhlasu se zpracováním Osobních údajů a Bankovních údajů k marketingovým činnostem dle části bodu 2.1 a k účelům dle bodů 2.3 až 2.6 je dobrovolné a se zpracováním Osobních údajů a Bankovních údajů k těmto dobrovolným účelům mohou Klienti vyjádřit svůj nesouhlas.
- 7.2. Klienti, kteří jsou účastníky stavebního spoření či dlužníky úvěrů poskytnutých Bankou, jsou minimálně jedenkrát ročně informováni v pravidelném ročním výpisu z účtu stavebního spoření či z úvěrového účtu o Osobních údajích a Bankovních údajích, které o nich Banka vede. Informaci s tímž obsahem poskytne dále Banka Klientům v souladu s § 12 ZOOU na jejich písemné vyžádání, a to za úhradu nutných nákladů dle „Sazebníku úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody“ platného v den poskytnutí informace.
- 7.3. Pokud skutečnosti nasvědčují tomu, že Banka provádí zpracování Osobních údajů či Bankovních údajů v rozporu se svou povinností chránit soukromý a osobní život Klientů nebo v rozporu se zákonem (zejména jsou-li Osobní údaje či Bankovní údaje nepřesné s ohledem na výše uvedený účel jejich zpracování), mají Klienti ve smyslu ZOOU právo obrátit se se svými podněty na Úřad pro ochranu osobních údajů nebo požadovat na Bance nebo jiném správci či zpracovateli svých Osobních údajů a Bankovních údajů, aby jim kterýkoli z těchto subjektů nebo všichni společně poskytli vysvětlení, odstranili takto vzniklý stav (zejména zablokovali Osobní údaje a Bankovní údaje, provedli jejich opravu, doplnění nebo likvidaci) nebo jim nahradili škodu či jinou než majetkovou újmu vzniklou v důsledku protiprávního zpracování Osobních údajů a Bankovních údajů Klientů, a to v rozsahu, způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a obchodním zákoníkem.
- Prohlašuji, že mně nebo mým spoludlužníkům ☐ nebyl poskytnut, příp. nežádáme / ☐ byl poskytnut, příp. žádáme (označte, prosíme, zaškrtnutím) jiný úvěr u Stavební spořitelny – uveďte číslo stavebního spoření, ke kterému je žádáno o takový úvěr:

- ..... /8060 + příp. - ..... /8060 + příp. - ..... /8060

V(e) ..... dne .....

Podpisy všech budoucích účastníků úvěrového vztahu, včetně ověření průkazu totožnosti:

Žádost převzata Bankou dne: ..... Podpis: .....

Podací ..... - ..... ID: ..... E-mail: .....  
úřadovna: .....

## Příloha č. 5

<b>VÝPOČET BONITY</b>	
klienta(ů) _____	
<b>Celkové čisté měsíční příjmy</b>	<div style="background-color: yellow; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 1
<b>Měsíční životní minimum</b>	
1) Měsíční náklady na domácnost	
- pro jednotlivou osobu	2.020,-- Kč
- pro domácnost o 2 osobách	2.630,-- Kč
- pro domácnost o 3 a 4 osobách	3.260,-- Kč
- pro domácnost o 5 a více osobách	3.660,-- Kč
	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
2) Měsíční náklady na výživu a ostatní základní osobní potřebu	
- na 1 dítě do 6 let	1.750,-- Kč x _____ (počet)
- na 1 dítě od 6 do 9 let	1.950,-- Kč x _____ (počet)
- na 1 dítě od 10 do 14 let	2.310,-- Kč x _____ (počet)
- na 1 dítě od 15 do 26 let	2.530,-- Kč x _____ (počet)
- ostatní dospělé osoby	2.400,-- Kč x _____ (počet)
	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
<b>Měsíční životní minimum celkem</b>	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 2
<b>Měsíční splátky finančních závazků</b> (výživné, pojistné, srážky ze mzdy atd.)	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 3
<b>Měsíční splátky úvěrů</b> (úvěr, leasing, půjčka atd.)	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 4
<b>Měsíční splátka požadovaného úvěru</b>	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 5
<b>Výše měsíčního vkladu při dospořování</b>	<div style="background-color: lightblue; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 6
<b>Životní náklady a závazky celkem</b> (ř. 2 + ř. 3 + ř. 4 + ř. 5 + ř. 6)	<div style="background-color: red; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> ř. 7
1. Podíl celkových měsíčních příjmů k měsíčním výdajům a závazkům (ř. 1/ř. 7)	
	<div style="background-color: red; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>
2. Podíl měsíčních splátek úvěrů a dospořování k celkovým měsíčním příjmům (ř. 4 + ř. 5 + ř. 6/ř. 1)	
	<div style="background-color: red; width: 100px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div>

### Vyhodnocení:

1.	2.	0,61 a více	0,60 a méně
méně než 1,00		nebonitní	nebonitní
1,00 - 1,24		nebonitní	individ.posouzení
1,25 a více		individ.posouzení	bonitní

## Příloha č. 6

### Analýza vybraných hypotečních bank a jejich produktů

Hypoteční banky	Nejnižší úrokové sazby (fix 5 let)	Minimální doby splácení (v letech)	Maximální doby splácení (v letech)	Maximální doby fixace (v letech)	Minimální výše úvěru (v Kč)	Maximální výše úvěru (v Kč)	Poplatek za vedení účtu (se SP) (v Kč)	Poplatek za vedení účtu (bez SP) (v Kč)	Maximální doby odkladu splátek jistiny (v měsících)	Doby potřebné ke standardnímu vyřízení úvěru (počet dnů)
Česká spořitelna	<b>0%</b>	<b>1</b>	25	3	<b>200.000</b>	individuálně	150	150,-- Kč	0	10
GE Money Bank	3,79%	5	30	5	300.000	individuálně	150	150,-- Kč	<b>18</b>	<b>5</b>
Komerční banka	4,01%	5	30	15	<b>200.000</b>	individuálně	<b>100</b>	<b>100,-- Kč</b>	6	10
Wüstenrot	4,09%	5	30	10	300.000	individuálně	150	150,-- Kč	0	<b>5</b>
ČSOB	4,09%	5	30	<b>30</b>	<b>200.000</b>	individuálně	220	150,-- Kč	0	<b>5</b>
Živnostenská banka	4,19%	5	20	5	300.000	individuálně	150	150,-- Kč	0	20
eBanka	4,24%	5	30	7	<b>200.000</b>	individuálně	150	150,-- Kč	6	<b>5</b>
HVB Bank	4,33%	5	30	15	400.000	individuálně	150	150,-- Kč	0	21
Raiffeisenbank	4,35%	5	<b>40</b>	15	300.000	<b>30.000.000</b>	150	150,-- Kč	6	<b>5</b>
Hypoteční banka	4,59%	3	20	5	<b>200.000</b>	5.000.000	220	150,-- Kč	0	<b>5</b>

## Příloha č. 7

### Klient A - simulace hypotéky - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu (SH) v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Přírůstek mzdy	268.560,00	272.588,40	276.677,23	280.827,38	285.039,80	289.315,39	293.655,12	298.059,95	302.530,85	307.068,81
Přírůstek výdajů	129.600,00	133.488,00	140.162,40	147.170,52	154.529,05	162.255,50	170.368,27	178.886,69	189.619,89	200.997,08
Celkový roční příjem	138.960,00	139.100,40	136.514,83	133.656,86	130.510,75	127.059,89	123.286,85	119.173,26	112.910,96	106.071,73
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>133.885,73</b>	<b>126.674,35</b>	<b>118.637,04</b>	<b>110.843,93</b>	<b>103.287,34</b>	<b>95.959,82</b>	<b>85.942,28</b>	<b>78.900,88</b>	<b>70.998,96</b>	<b>63.347,34</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>988.477,67</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,04</i>	<i>1,10</i>	<i>1,15</i>	<i>1,21</i>	<i>1,26</i>	<i>1,32</i>	<i>1,43</i>	<i>1,51</i>	<i>1,59</i>	<i>1,67</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	311.674,84	436.349,97	442.895,22	449.538,64	456.281,72	463.125,95	470.072,84	477.123,93	484.280,79	491.545,00
Přírůstek výdajů	213.056,91	225.840,32	239.390,74	253.754,18	270.248,21	287.814,34	306.522,27	326.446,22	347.665,22	370.263,46
Celkový roční příjem	98.617,94	210.509,65	203.504,48	195.784,46	186.033,52	175.311,61	163.550,57	150.677,71	136.615,57	121.281,54
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>55.936,79</b>	<b>107.136,29</b>	<b>97.902,54</b>	<b>89.033,53</b>	<b>79.969,05</b>	<b>71.235,55</b>	<b>57.060,86</b>	<b>49.412,23</b>	<b>42.109,96</b>	<b>35.138,12</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.673.412,58</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,76</i>	<i>1,96</i>	<i>2,08</i>	<i>2,20</i>	<i>2,33</i>	<i>2,46</i>	<i>2,87</i>	<i>3,05</i>	<i>3,24</i>	<i>3,45</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Přírůstek mzdy	498.918,18	506.401,95	516.529,99	526.860,59	537.397,80
Přírůstek výdajů	394.330,59	419.962,08	432.560,94	445.537,77	458.903,90
Celkový roční příjem	104.587,59	86.439,87	83.969,05	81.322,82	78.493,90
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>28.481,52</b>	<b>22.125,66</b>	<b>20.202,29</b>	<b>18.390,48</b>	<b>16.684,60</b>
Celkový příjem diskont. na SH					<b>1.779.297,13</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>3,67</i>	<i>3,91</i>	<i>4,16</i>	<i>4,42</i>	<i>4,70</i>

**Klient A - simulace hypotéky - výpočet diskontovaných výdajů na současnou hodnotu v Kč**

Rok splácení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení úvěru	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	75 639,90	1 800,00	13 500,00	90 939,90	1,04	87 619,13
2	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,10	86 770,68
3	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,15	82 804,35
4	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,21	79 019,33
5	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,26	75 407,32
6	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,32	71 960,41
7	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,43	66 420,60
8	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,51	63 083,49
9	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,59	59 914,03
10	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,67	56 903,82
11	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,76	54 044,85
12	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	1,96	48 492,80
13	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	2,08	45 838,74
14	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	2,20	43 329,94
15	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	2,33	40 958,44
16	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	2,46	38 716,74
17	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	2,87	33 242,90
18	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	3,05	31 246,27
19	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	3,24	29 369,55
20	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	3,45	27 605,56
21	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	3,67	25 947,51
22	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	3,91	24 389,05
23	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	4,16	22 924,19
24	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	4,42	21 547,32
25	93 482,40	1 800,00	0,00	95 282,40	4,70	20 253,14
<b>Celkem</b>				<b>2 377 717,50</b>		<b>1 237 810,18</b>

## Příloha č. 8

### Klient A - simulace úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Přírůstek mzdy	268.560,00	272.588,40	276.677,23	280.827,38	285.039,80	289.315,39	293.655,12	298.059,95	302.530,85	307.068,81
Přírůstek výdajů	129.600,00	133.488,00	140.162,40	147.170,52	154.529,05	162.255,50	170.368,27	178.886,69	189.619,89	200.997,08
Celkový roční příjem	138.960,00	139.100,40	136.514,83	133.656,86	130.510,75	127.059,89	123.286,85	119.173,26	112.910,96	106.071,73
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>132.532,19</b>	<b>126.529,42</b>	<b>118.433,49</b>	<b>110.590,43</b>	<b>102.992,15</b>	<b>95.630,82</b>	<b>88.498,87</b>	<b>81.588,95</b>	<b>73.725,92</b>	<b>66.056,46</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>996.578,68</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,05</i>	<i>1,10</i>	<i>1,15</i>	<i>1,21</i>	<i>1,27</i>	<i>1,33</i>	<i>1,39</i>	<i>1,46</i>	<i>1,53</i>	<i>1,61</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	311.674,84	436.349,97	442.895,22	449.538,64	456.281,72	463.125,95	470.072,84	477.123,93	484.280,79	491.545,00
Přírůstek výdajů	213.056,91	225.840,32	239.390,74	253.754,18	270.248,21	287.814,34	306.522,27	326.446,22	347.665,22	370.263,46
Celkový roční příjem	98.617,94	210.509,65	203.504,48	195.784,46	186.033,52	175.311,61	163.550,57	150.677,71	136.615,57	121.281,54
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>58.573,76</b>	<b>119.247,91</b>	<b>109.947,24</b>	<b>100.883,50</b>	<b>91.424,94</b>	<b>82.170,46</b>	<b>74.307,65</b>	<b>65.354,64</b>	<b>56.568,36</b>	<b>47.941,77</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.802.998,91</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,68</i>	<i>1,77</i>	<i>1,85</i>	<i>1,94</i>	<i>2,03</i>	<i>2,13</i>	<i>2,20</i>	<i>2,31</i>	<i>2,42</i>	<i>2,53</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok	26. rok	27. rok	28. rok
Přírůstek mzdy	498.918,18	506.401,95	516.529,99	526.860,59	537.397,80	548.145,76	559.108,67	570.290,85
Přírůstek výdajů	394.330,59	419.962,08	432.560,94	445.537,77	458.903,90	472.671,02	486.851,15	501.456,68
Celkový roční příjem	104.587,59	86.439,87	83.969,05	81.322,82	78.493,90	75.474,74	72.257,52	68.834,16
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>39.468,03</b>	<b>31.140,49</b>	<b>28.878,63</b>	<b>26.700,27</b>	<b>24.602,83</b>	<b>22.583,79</b>	<b>20.640,69</b>	<b>18.771,16</b>
Celkový příjem diskont. na SH								<b>2.015.784,81</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>2,65</i>	<i>2,78</i>	<i>2,91</i>	<i>3,05</i>	<i>3,19</i>	<i>3,34</i>	<i>3,50</i>	<i>3,67</i>

**Klient A - simulace úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných výdajů na současnou hodnotu v Kč**

Rok splacení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení PÚ	Poplatek za založení smlouvy	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	104.400,00	285,00	9.500,00	9.500,00	123.685,00	1,05	117.963,76
2	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,10	95.224,26
3	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,15	90.819,51
4	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,21	86.618,51
5	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,27	82.611,84
6	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,33	78.790,50
7	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,39	75.145,92
8	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,46	71.669,93
9	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,53	68.354,73
10	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,61	65.192,87
11	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,68	62.177,27
12	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,77	59.301,17
13	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,85	56.558,10
14	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	1,94	53.941,92
15	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,03	51.446,75
16	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,13	49.067,00
17	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,20	47.562,64
18	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,31	45.405,86
19	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,42	43.346,88
20	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,53	41.381,27
21	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,65	39.504,79
22	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,78	37.713,41
23	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	2,91	36.003,25
24	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	3,05	34.370,65
25	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	3,19	32.812,07
26	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	3,34	31.324,17
27	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	3,50	29.903,75
28	104.400,00	285,00	0,00	0,00	104.685,00	3,67	28.547,73
<b>Celkem</b>					<b>2.950.180,00</b>		<b>1.612.760,49</b>

## Příloha č. 9

Klient A - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Přírůstek mzdy	268.560,00	272.588,40	276.677,23	280.827,38	285.039,80	289.315,39	293.655,12	298.059,95	302.530,85	307.068,81
Přírůstek výdajů	129.600,00	133.488,00	140.162,40	147.170,52	154.529,05	162.255,50	170.368,27	178.886,69	189.619,89	200.997,08
Celkový roční příjem	138.960,00	139.100,40	136.514,83	133.656,86	130.510,75	127.059,89	123.286,85	119.173,26	112.910,96	106.071,73
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>131.965,81</b>	<b>125.450,28</b>	<b>116.921,59</b>	<b>108.712,07</b>	<b>100.810,19</b>	<b>93.204,80</b>	<b>85.885,17</b>	<b>78.840,95</b>	<b>70.938,30</b>	<b>63.287,21</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>976.016,36</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,05</i>	<i>1,11</i>	<i>1,17</i>	<i>1,23</i>	<i>1,29</i>	<i>1,36</i>	<i>1,44</i>	<i>1,51</i>	<i>1,59</i>	<i>1,68</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	311.674,84	436.349,97	442.895,22	449.538,64	456.281,72	463.125,95	470.072,84	477.123,93	484.280,79	491.545,00
Přírůstek výdajů	213.056,91	225.840,32	239.390,74	253.754,18	270.248,21	287.814,34	306.522,27	326.446,22	347.665,22	370.263,46
Celkový roční příjem	98.617,94	210.509,65	203.504,48	195.784,46	186.033,52	175.311,61	163.550,57	150.677,71	136.615,57	121.281,54
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>55.878,38</b>	<b>113.274,34</b>	<b>103.993,25</b>	<b>95.012,56</b>	<b>85.736,48</b>	<b>76.728,51</b>	<b>67.978,21</b>	<b>59.475,53</b>	<b>51.210,75</b>	<b>43.174,50</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.728.478,87</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,76</i>	<i>1,86</i>	<i>1,96</i>	<i>2,06</i>	<i>2,17</i>	<i>2,28</i>	<i>2,41</i>	<i>2,53</i>	<i>2,67</i>	<i>2,81</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Přírůstek mzdy	498.918,18	506.401,95	516.529,99	526.860,59	537.397,80
Přírůstek výdajů	394.330,59	419.962,08	432.560,94	445.537,77	458.903,90
Celkový roční příjem	104.587,59	86.439,87	83.969,05	81.322,82	78.493,90
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>35.357,73</b>	<b>27.751,72</b>	<b>25.601,58</b>	<b>23.546,78</b>	<b>21.583,74</b>
Celkový příjem diskont. na SH					<b>1.862.320,42</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>2,96</i>	<i>3,11</i>	<i>3,28</i>	<i>3,45</i>	<i>3,64</i>



**Klient A - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - diskontované výdaje na současnou hodnotu v Kč**  
**Hypotéka:**

Rok splacení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení úvěru	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	60.294,90	1.800,00	10.800,00	72.894,90	1,04	70.233,07
2	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,10	69.349,23
3	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,15	66.179,24
4	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,21	63.154,16
5	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,26	60.267,35
6	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,32	57.512,50
7	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,43	53.084,95
8	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,51	50.417,85
9	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,59	47.884,75
10	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,67	45.478,91
11	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,76	43.193,95
12	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	1,96	38.756,62
13	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	2,08	36.635,43
14	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	2,20	34.630,33
15	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	2,33	32.734,98
16	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	2,46	30.943,36
17	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	2,87	26.568,53
18	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	3,05	24.972,77
19	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	3,24	23.472,86
20	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	3,45	22.063,03
21	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	3,67	20.737,88
22	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	3,91	19.492,32
23	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	4,16	18.321,57
24	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	4,42	17.221,14
25	74.352,00	1.800,00	0,00	76.152,00	4,70	16.186,80
<b>Celkem</b>				<b>1.900.542,90</b>		<b>989.493,58</b>

**Klient A - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - diskontované výdaje na současnou hodnotu v Kč****ÚSS:**

Rok splacení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení PÚ	Poplatek za založení smlouvy	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	30.600,00	285,00	3.000,00	3.000,00	36.885,00	1,06	34.682,65
2	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,13	27.306,91
3	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,20	25.676,46
4	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,28	24.143,36
5	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,36	22.701,79
6	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,45	21.346,30
7	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,54	20.071,75
8	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,64	18.873,29
9	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,52	20.340,49
10	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,59	19.418,12
11	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,67	18.537,59
12	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,75	17.696,98
13	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,83	16.894,49
14	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,91	16.128,40
15	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	2,01	15.397,04
<b>Celkem</b>					<b>469.275,00</b>		<b>319.215,62</b>

**Klient A - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - diskontované příjmy na současnou hodnotu v Kč - bez povýšení**

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Přírůstek mzdy	268.560,00	272.588,40	276.677,23	280.827,38	285.039,80	289.315,39	293.655,12	298.059,95	302.530,85	307.068,81
Přírůstek výdajů	129.600,00	133.488,00	140.162,40	147.170,52	154.529,05	162.255,50	170.368,27	178.886,69	189.619,89	200.997,08
Celkový roční příjem	138.960,00	139.100,40	136.514,83	133.656,86	130.510,75	127.059,89	123.286,85	119.173,26	112.910,96	106.071,73
<b>Diskont. příjem na SH bez pov.</b>	<b>131.965,81</b>	<b>125.450,28</b>	<b>116.921,59</b>	<b>108.712,07</b>	<b>100.810,19</b>	<b>93.204,80</b>	<b>85.885,17</b>	<b>78.840,95</b>	<b>70.938,30</b>	<b>63.287,21</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>976.016,36</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,05</i>	<i>1,11</i>	<i>1,17</i>	<i>1,23</i>	<i>1,29</i>	<i>1,36</i>	<i>1,44</i>	<i>1,51</i>	<i>1,59</i>	<i>1,68</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	311.674,84	316.349,97	321.095,22	325.911,64	330.800,32	335.762,32	340.798,76	345.910,74	351.099,40	356.365,89
Přírůstek výdajů	213.056,91	225.840,32	239.390,74	253.754,18	270.248,21	287.814,34	306.522,27	326.446,22	347.665,22	370.263,46
Celkový roční příjem	98.617,94	90.509,65	81.704,48	72.157,46	60.552,11	47.947,98	34.276,49	19.464,52	3.434,18	-13.897,57
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>55.878,38</b>	<b>48.702,85</b>	<b>41.751,98</b>	<b>35.017,41</b>	<b>27.906,39</b>	<b>20.985,36</b>	<b>14.246,69</b>	<b>7.683,04</b>	<b>1.287,31</b>	<b>-4.947,34</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.224.528,45</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,76</i>	<i>1,86</i>	<i>1,96</i>	<i>2,06</i>	<i>2,17</i>	<i>2,28</i>	<i>2,41</i>	<i>2,53</i>	<i>2,67</i>	<i>2,81</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Přírůstek mzdy	361.711,38	367.137,05	374.479,79	381.969,39	389.608,78
Přírůstek výdajů	394.330,59	419.962,08	432.560,94	445.537,77	458.903,90
Celkový roční příjem	-32.619,21	-52.825,03	-58.081,15	-63.568,38	-69.295,12
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>-11.027,51</b>	<b>-16.959,60</b>	<b>-17.708,54</b>	<b>-18.406,03</b>	<b>-19.054,32</b>
Celkový příjem diskont. na SH					<b>1.141.372,45</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>2,96</i>	<i>3,11</i>	<i>3,28</i>	<i>3,45</i>	<i>3,64</i>

## Příloha č. 10

Klienti B a C - simulace hypotéky - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Přírůstek mzdy	443.388,00	450.038,82	456.789,40	463.641,24	470.595,86	477.654,80	484.819,62	492.091,92	499.473,29	506.965,39
Přírůstek výdajů	243.048,00	253.985,16	265.414,49	277.358,14	285.678,89	294.249,26	306.019,23	318.259,99	330.990,39	344.230,01
Celkový roční příjem	200.340,00	196.053,66	191.374,91	186.283,10	184.916,97	183.405,54	178.800,40	173.831,92	168.482,90	162.735,38
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>193.024,38</b>	<b>178.539,89</b>	<b>166.312,72</b>	<b>154.487,77</b>	<b>146.344,89</b>	<b>138.513,92</b>	<b>124.640,33</b>	<b>115.088,66</b>	<b>105.942,86</b>	<b>97.187,57</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.420.083,00</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,04</i>	<i>1,10</i>	<i>1,15</i>	<i>1,21</i>	<i>1,26</i>	<i>1,32</i>	<i>1,43</i>	<i>1,51</i>	<i>1,59</i>	<i>1,67</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	514.569,88	522.288,42	530.122,75	538.074,59	546.145,71	554.337,90	562.652,96	571.092,76	579.659,15	588.354,04
Přírůstek výdajů	357.999,21	370.529,18	387.203,00	404.627,13	422.835,35	441.862,94	461.746,78	482.525,38	504.239,02	519.366,19
Celkový roční příjem	156.570,66	151.759,24	142.919,75	133.447,46	123.310,36	112.474,95	100.906,19	88.567,38	75.420,13	68.987,84
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>88.807,98</b>	<b>77.235,99</b>	<b>68.756,26</b>	<b>60.685,60</b>	<b>53.006,64</b>	<b>45.702,71</b>	<b>35.204,98</b>	<b>29.044,19</b>	<b>23.247,27</b>	<b>19.987,40</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.921.762,03</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,76</i>	<i>1,96</i>	<i>2,08</i>	<i>2,20</i>	<i>2,33</i>	<i>2,46</i>	<i>2,87</i>	<i>3,05</i>	<i>3,24</i>	<i>3,45</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Přírůstek mzdy	597.179,35	606.137,04	618.259,78	630.624,97	643.237,47
Přírůstek výdajů	534.947,18	550.995,59	567.525,46	584.551,23	602.087,76
Celkový roční příjem	62.232,17	55.141,44	50.734,32	46.073,75	41.149,71
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>16.947,20</b>	<b>20.981,38</b>	<b>18.474,94</b>	<b>16.056,84</b>	<b>13.724,56</b>
Celkový příjem diskont. na SH					<b>2.007.946,95</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>3,67</i>	<i>2,63</i>	<i>2,75</i>	<i>2,87</i>	<i>3,00</i>

**Klienti B a C - simulace hypotéky - výpočet diskontovaných výdajů na současnou hodnotu v Kč**

Rok splacení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení úvěru	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	55.266,39	1.800,00	9.900,00	66.966,39	1,04	64.521,04
2	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,10	63.699,44
3	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,15	60.787,71
4	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,21	58.009,07
5	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,26	55.357,45
6	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,32	52.827,04
7	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,43	48.760,19
8	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,51	46.310,37
9	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,59	43.983,64
10	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,67	41.773,81
11	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,76	39.675,00
12	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	1,96	35.599,17
13	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,08	33.650,79
14	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,20	31.809,05
15	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,33	30.068,10
16	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,46	28.422,44
17	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,87	24.404,03
18	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	3,05	22.938,27
19	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	3,24	21.560,55
20	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	3,45	20.265,58
21	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	3,67	19.048,39
22	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,63	26.615,29
23	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,75	25.471,62
24	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	2,87	24.377,09
25	68.148,00	1.800,00	0,00	69.948,00	3,00	23.329,59
<b>Celkem</b>				<b>1.745.718,39</b>		<b>943.264,75</b>

## Příloha č. 11

Klienti B a C - simulace úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok
Přírůstek mzdy	443.388,00	450.038,82	456.789,40	463.641,24	470.595,86	477.654,80	484.819,62	492.091,92	499.473,29	506.965,39
Přírůstek výdajů	243.048,00	253.985,16	265.414,49	277.358,14	285.678,89	294.249,26	306.019,23	318.259,99	330.990,39	344.230,01
Celkový roční příjem	200.340,00	196.053,66	191.374,91	186.283,10	184.916,97	183.405,54	178.800,40	173.831,92	168.482,90	162.735,38
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>191.072,96</b>	<b>178.335,62</b>	<b>166.027,37</b>	<b>154.134,45</b>	<b>145.926,65</b>	<b>138.039,02</b>	<b>128.348,10</b>	<b>119.009,62</b>	<b>110.011,96</b>	<b>101.343,91</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.432.249,64</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,05</i>	<i>1,10</i>	<i>1,15</i>	<i>1,21</i>	<i>1,27</i>	<i>1,33</i>	<i>1,39</i>	<i>1,46</i>	<i>1,53</i>	<i>1,61</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	514.569,88	522.288,42	530.122,75	538.074,59	546.145,71	554.337,90	562.652,96	571.092,76	579.659,15	588.354,04
Přírůstek výdajů	357.999,21	370.529,18	387.203,00	404.627,13	422.835,35	441.862,94	461.746,78	482.525,38	504.239,02	519.366,19
Celkový roční příjem	156.570,66	151.759,24	142.919,75	133.447,46	123.310,36	112.474,95	100.906,19	88.567,38	75.420,13	68.987,84
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>92.994,57</b>	<b>85.967,43</b>	<b>77.215,17</b>	<b>68.762,59</b>	<b>60.600,06</b>	<b>52.718,24</b>	<b>45.845,77</b>	<b>38.415,03</b>	<b>31.229,19</b>	<b>27.270,43</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>2.013.268,11</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,68</i>	<i>1,77</i>	<i>1,85</i>	<i>1,94</i>	<i>2,03</i>	<i>2,13</i>	<i>2,20</i>	<i>2,31</i>	<i>2,42</i>	<i>2,53</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok	26. rok	27. rok
Přírůstek mzdy	597.179,35	606.137,04	618.259,78	630.624,97	643.237,47	656.102,22	669.224,27
Přírůstek výdajů	534.947,18	550.995,59	567.525,46	584.551,23	602.087,76	620.150,40	638.754,91
Celkový roční příjem	62.232,17	55.141,44	50.734,32	46.073,75	41.149,71	35.951,83	30.469,36
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>23.484,44</b>	<b>19.865,04</b>	<b>17.448,54</b>	<b>15.127,14</b>	<b>12.897,81</b>	<b>10.757,62</b>	<b>8.703,71</b>
Celkový příjem diskont. na SH							<b>2.021.971,82</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>2,65</i>	<i>2,78</i>	<i>2,91</i>	<i>3,05</i>	<i>3,19</i>	<i>3,34</i>	<i>3,50</i>

**Klient A - simulace úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných výdajů na současnou hodnotu v Kč**

Rok splacení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení PÚ	Poplatek za založení smlouvy	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	76.560,00	285,00	9.500,00	9.500,00	95.845,00	1,05	91.411,54
2	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,10	69.900,25
3	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,15	66.666,91
4	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,21	63.583,13
5	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,27	60.641,99
6	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,33	57.836,90
7	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,39	55.161,56
8	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,46	52.609,98
9	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,53	50.176,42
10	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,61	47.855,43
11	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,68	45.641,81
12	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,77	43.530,57
13	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,85	41.517,00
14	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	1,94	39.596,57
15	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,03	37.764,97
16	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,13	36.018,09
17	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,20	34.913,80
18	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,31	33.330,59
19	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,42	31.819,18
20	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,53	30.376,31
21	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,65	28.998,86
22	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,78	27.683,88
23	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	2,91	26.428,52
24	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	3,05	25.230,09
25	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	3,19	24.086,01
26	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	3,34	22.993,80
27	76.560,00	285,00	0,00	0,00	76.845,00	3,50	21.951,12
<b>Celkem</b>					<b>2.093.815,00</b>		<b>1.167.725,29</b>

## Příloha č. 12

Klienti B a C - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - výpočet diskontovaných příjmů na současnou hodnotu v Kč

Popis příjmu	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok
Přírůstek mzdy	443.388,00	450.038,82	456.789,40	463.641,24	470.595,86	477.654,80	484.819,62	492.091,92	499.473,29	506.965,39
Přírůstek výdajů	243.048,00	253.985,16	265.414,49	277.358,14	285.678,89	294.249,26	306.019,23	318.259,99	330.990,39	344.230,01
Celkový roční příjem	200.340,00	196.053,66	191.374,91	186.283,10	184.916,97	183.405,54	178.800,40	173.831,92	168.482,90	162.735,38
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>190.437,26</b>	<b>176.814,64</b>	<b>163.907,90</b>	<b>151.516,51</b>	<b>142.835,09</b>	<b>134.537,15</b>	<b>124.557,50</b>	<b>115.001,25</b>	<b>105.852,35</b>	<b>97.095,32</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.402.554,97</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,05</i>	<i>1,11</i>	<i>1,17</i>	<i>1,23</i>	<i>1,29</i>	<i>1,36</i>	<i>1,44</i>	<i>1,51</i>	<i>1,59</i>	<i>1,68</i>

Popis příjmu	11. rok	12. rok	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok
Přírůstek mzdy	514.569,88	522.288,42	530.122,75	538.074,59	546.145,71	554.337,90	562.652,96	571.092,76	579.659,15	588.354,04
Přírůstek výdajů	357.999,21	370.529,18	387.203,00	404.627,13	422.835,35	441.862,94	461.746,78	482.525,38	504.239,02	519.366,19
Celkový roční příjem	156.570,66	151.759,24	142.919,75	133.447,46	123.310,36	112.474,95	100.906,19	88.567,38	75.420,13	68.987,84
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>88.715,26</b>	<b>81.661,00</b>	<b>73.033,72</b>	<b>64.760,94</b>	<b>56.829,52</b>	<b>49.226,83</b>	<b>41.940,68</b>	<b>34.959,33</b>	<b>28.271,46</b>	<b>24.558,69</b>
Celkový příjem diskont. na SH										<b>1.946.512,39</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>1,76</i>	<i>1,86</i>	<i>1,96</i>	<i>2,06</i>	<i>2,17</i>	<i>2,28</i>	<i>2,41</i>	<i>2,53</i>	<i>2,67</i>	<i>2,81</i>

Popis příjmu	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Přírůstek mzdy	597.179,35	606.137,04	618.259,78	630.624,97	643.237,47
Přírůstek výdajů	534.947,18	550.995,59	567.525,46	584.551,23	602.087,76
Celkový roční příjem	62.232,17	55.141,44	50.734,32	46.073,75	41.149,71
<b>Diskont. příjem na SH</b>	<b>21.038,71</b>	<b>17.703,29</b>	<b>15.468,54</b>	<b>13.340,52</b>	<b>11.315,08</b>
Celkový příjem diskont. na SH					<b>2.025.378,53</b>
<i>Diskontní poměr</i>	<i>2,96</i>	<i>3,11</i>	<i>3,28</i>	<i>3,45</i>	<i>3,64</i>



**Klienti B a C - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - diskontované výdaje na současnou hodnotu v Kč****Hypotéka:**

Rok splácení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení úvěru	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	30.067,55	1.800,00	9.500,00	41.367,55	1,04	39.856,97
2	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,10	47.045,14
3	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,15	44.894,68
4	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,21	42.842,52
5	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,26	40.884,17
6	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,32	39.015,34
7	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,43	36.011,77
8	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,51	34.202,46
9	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,59	32.484,06
10	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,67	30.851,99
11	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,76	29.301,92
12	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	1,96	26.291,72
13	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,08	24.852,75
14	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,20	23.492,53
15	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,33	22.206,76
16	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,46	20.991,36
17	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,87	18.023,56
18	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	3,05	16.941,03
19	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	3,24	15.923,52
20	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	3,45	14.967,12
21	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	3,67	14.068,16
22	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,63	19.656,69
23	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,75	18.812,03
24	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	2,87	18.003,66
25	49.860,00	1.800,00	0,00	51.660,00	3,00	17.230,04
<b>Celkem</b>				<b>1.281.207,55</b>		<b>688.851,94</b>

**Klienti B a C - simulace kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření - diskontované výdaje na současnou hodnotu v Kč**

**ÚSS:**

Rok splácení	Roční splátky	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za vyřízení PÚ	Poplatek za založení smlouvy	Celkem výdaje	Diskont.koeficient	Diskont. výdaje na SH
1	30.600,00	285,00	3.000,00	3.000,00	36.885,00	1,06	34.682,65
2	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,13	27.306,91
3	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,20	25.676,46
4	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,28	24.143,36
5	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,36	22.701,79
6	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,45	21.346,30
7	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,54	20.071,75
8	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,64	18.873,29
9	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,52	20.340,49
10	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,59	19.418,12
11	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,67	18.537,59
12	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,75	17.696,98
13	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,83	16.894,49
14	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	1,91	16.128,40
15	30.600,00	285,00	0,00	0,00	30.885,00	2,01	15.397,04
<b>Celkem</b>					<b>469.275,00</b>		<b>319.215,62</b>

GE Money  
Bank

## Žádost o úvěr

### Konsolidace půjček - prescoring

Klient

Rodné číslo: [REDACTED]  
Číslo OP: [REDACTED]  
Druhý doklad: **ŘP  
svobodný/svobodná**  
Počet vyživovaných osob: **1**

Příjmení: [REDACTED]  
Platnost OP do: **11.10.2009**  
Číslo druhého dokladu: **AO 361253**  
Vztah klienta k bance: **neuveden**

Jméno: [REDACTED]  
Vzdělání: **Vysokoškolské**  
Rodinný stav:  
Druh bydlení: **U rodičů**

Adresa

Adresa trvalého bydliště:  
Ulice: **Vondrákova**  
Obec: **Brno**  
Země: **Česká republika**  
E-mail:

Č.p./č.o. **60**  
PSČ: **63500**  
Pošta (je-li jinde): **Brno 35**

Na součas. adrese od: **2003**  
Telefon domů:  
Mobil: [REDACTED]

Adresa pro zasilání korespondence:  
Adresát:  
Ulice: **Vondrákova**  
Obec: **Brno**  
Země: **Česká republika**

Č.p./č.o. **60**  
PSČ: **63500**  
Pošta (je-li jinde): **Brno 35**

Telefon další:

Zaměstnavatel

Název: **Městský soud Brno**  
Ulice: **Rooseveltova**  
Země: **Česká republika**  
Povolání: **protok.úředník**  
Jiné měsíční splátky celkem: **0 CZK**  
Pracovní poměr: **Na dobu neurčitou**

IČO: **00025062**  
Č.p./č.o. **16**  
Obec: **Brno**  
Čistý měs. příjem/výměr důchodu: [REDACTED]  
Celkový čistý příjem domácnosti: **27 000 CZK**

Telefon: **420542105372**  
V tomto zaměst. od: **01.12.1999**  
PSČ: **60162**

Žádost

Výše úvěru: **250 000 CZK**  
Počet pravidelných měs. splátek: **120**  
Výše měsíční splátky: **3 289,94 CZK**  
Roční procentní sazba nákladů: **10,62 %**

Pojištění: Klient prohlašuje, že se seznámil se Všeobecnými pojistnými podmínkami POJIŠŤOVNY CARDIF PRO VITA, a.s. a Rámcovou pojistnou smlouvou č. NEX 1/2006 uzavřenou mezi GEMB jako pojistníkem a POJIŠŤOVNOU CARDIF PRO VITA, a.s. jako pojistitelem, a souhlasí s nimi a svým podpisem vyjadřuje souhlas s pojištěním dle těchto dokumentů a stvrzuje jejich převzetí.

Pro případ pojištění dle souboru A klient prohlašuje, že k datu podpisu této žádosti je mladší 65 let a v případě úvěru se splatností delší 5ti let nepřesáhne jeho věk 70 let v roce splatnosti poslední úverové splátky, není poživatелеm částečného ani plného invalidního důchodu, a je dle svého vědomí zdravý, není v pravidelné lékařské péči nebo pod pravidelným lékařským dohledem v důsledku zjištěného chronického onemocnění s trvalým užíváním léků, není v pracovní neschopnosti a za uplynulých 12 měsíců nebyl v pracovní neschopnosti delší než 30 po sobě jdoucích dní a souhlasí s tím, že je pojistitel oprávněn požadovat údaje o jeho zdravotním stavu za účelem šetření pojistných událostí dle odst. 1 § 50 zákona o pojistné smlouvě.

Pro případ pojištění dle souboru B klient prohlašuje, že splňuje podmínky pro soubor A a je k datu podpisu této žádosti zaměstnán v pracovním poměru sjednaném na dobu neurčitou a byl zaměstnán v pracovním poměru nepřetržitě též v předcházejících 12 měsících, není ve zkušební době, nedal ani mu nebyla dána výpověď z pracovního poměru, nezrušil okamžitě pracovní poměr ani mu nebyl zrušen ze strany zaměstnavatele, neobdržel od zaměstnavatele ani zaměstnavateli nezaslal návrh na skončení pracovního poměru dohodou.

#### ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Ja, níže podepsaný/á **čestně prohlašuji** a svým podpisem stvrzuji, že


- shora uvedené údaje včetně údajů o kterékoli osobě uvedené v žádosti se zakládají na pravdě,
- jsem nebyl/a pravomocně odsouzen/a pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání žadatele, ani pro trestný čin hospodářský nebo trestný čin proti majetku;
- nebyl prohlášen konkurz, nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnací nebo jakékoli jiné soudní řízení,
- nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkurzu na majetek žadatele pro nedostatek jeho majetku;
- neprobíhá likvidace,
- neexistují v evidenci daní zachycené daňové nedoplatky,
- nedošlo v posledních třech letech k disciplinárnímu potrestání podle zvl. předpisů upravujících výkon odborné činnosti,
- neexistuje splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění ani na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

Potvrzuji, že jsem zkontroloval všechny náležitosti žádosti. Údaje vyplněné



klientem souhlasí s originály jím předložených dokumentů.

Za správnost odpovídá:

Brno, dne 11.5.2007

  
GE Money Bank, a.s.

Brno, dne 11.5.2007



GE Money  
Bank

## Návrh variant Konsolidace půjček

Jméno a příjmení klienta: [REDACTED]

Adresa: Vondrákova 60, Brno, 63500

RČ: [REDACTED]

### 1. Výčet současných závazků klienta

Současné závazky	Číslo účtu pro zaslání	Výše úvěru	Úroková sazba	Počet splátek	Datum první splátky	Měsíční splátka	Částka k doplacení
GE Money Bank, a.s.*	X	X	X	X	X	3 953,79	87 289,20
GE Money Bank, a.s.*	X	X	X	X	X	2 824,14	87 774,95

\* Částka k doplacení zahrnuje i Poplatek za předčasné splacení dle platného Sazebníku GEMB.

CELKOVÉ MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	Celková částka k doplacení
6 777,93	175 064,15

### 2. Doporučení GE Money Bank

Doporučená nabídka GE Money Bank k datu 11.05.2007 činí:

Výše úvěru = 250 000,00 CZK

Splatnost = 120 měsíců

Splátka = 3 289,94\*

Tato nabídka je platná při konsolidaci všech výše uvedených úvěrů. Nabídka platí do 10.06.2007.

\*RPSN 10,62%

### 3. Poznámky, další kroky:

Dohodnutá výše úvěru:..... (doplň OB)

Dohodnutá splatnost úvěru:..... (doplň OB)

Potřebné doklady pro získání:

☐ OP, druhý doklad totožnosti (pas, ŘP, rodný list)

☐ Potvrzení o příjmu

☐ 1x doklad pro ověření adresy (vyúčtování SIPO, telefonu, elektřiny, originál výpisu z účtu či vyúčtování mobilního operátora)

☐ Smlouva o úvěru nebo Aktuální vyčíslení závazků - pro bankovní závazky

☐ Smlouva o úvěru nebo Aktuální vyčíslení závazků + poslední výpis z úvěrového účtu nebo tři poslední doklady řádném uhrazení splátek (složenky, výpisy z BÚ...) - pro splátkové společnosti

Kontakt na Vaši pobočku GE Money Bank je: GEMB - Brno - Benešova

### 4. Datum dohodnuté schůzky:..... Osobní bankéř [REDACTED]

Nabídka má pouze informativní charakter, splněním všech zde uvedených nabídek nevzniká žadateli nárok na uzavření smlouvy o půjčce.  
GE Money Bank, a.s. si vyhrazuje právo nevyhovět žádosti o půjčku.

GE Money Bank, a.s. Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4 Michle  
Zapsáno u MS v Praze odd. B, 50403, IČ 25672720, tel: +420 224 443 636, www.gemoney.cz

## 5. Celková nabídka GE Money Bank

Tabulka možných splátek pro nabízenou výši půjčku je následující:

Typ nabídky	Počet splátek	Výše úvěru	Měsíční splátka **
Maximální výše nabídky	120	250 000,00	3 289,94
Maximální výše nabídky	108	250 000,00	3 506,15
Maximální výše nabídky	96	250 000,00	3 780,33
Maximální výše nabídky	84	250 000,00	4 137,39
Maximální výše nabídky	72	250 000,00	4 618,86
Maximální výše nabídky	60	250 000,00	5 548,49
Maximální výše nabídky	50	250 000,00	6 615,02
Další výše nabídky	120	213 000,00	2 803,03
Další výše nabídky	40	213 000,00	6 683,79
Další výše nabídky	50	213 000,00	5 636,00
Další výše nabídky	108	213 000,00	2 987,24
Další výše nabídky	84	213 000,00	3 525,06
Další výše nabídky	72	213 000,00	3 935,27
Další výše nabídky	60	213 000,00	4 727,31
Další výše nabídky	96	213 000,00	3 220,84
Minimální výše nabídky	120	176 000,00	2 316,12
Minimální výše nabídky	108	176 000,00	2 468,33
Minimální výše nabídky	96	176 000,00	2 661,35
Minimální výše nabídky	84	176 000,00	2 912,72
Minimální výše nabídky	72	176 000,00	3 251,68
Minimální výše nabídky	60	176 000,00	3 906,13
Minimální výše nabídky	50	176 000,00	4 656,97
Minimální výše nabídky	40	176 000,00	5 522,76
Minimální výše nabídky	30	176 000,00	6 978,49

\*\* RPSN již od 10.62 %

Nabídka má pouze informativní charakter, splněním všech zde uvedených nabídek nevzniká žadateli nárok na uzavření smlouvy o půjčce.  
GE Money Bank, a.s. si vyhrazuje právo nevyhovět žádosti o půjčku.